

## LAUDO

Bogotá D.C., quince (15) de febrero de dos mil veintiuno (2021)

Surtidas todas las actuaciones procesales para la instrucción del trámite y en la fecha señalada para la Audiencia de Fallo, el Tribunal Arbitral profiere el Laudo conclusivo del proceso.

### I. ANTECEDENTES Y ASPECTOS PROCESALES

#### 1. LAS PARTES

##### 1.1. PARTE CONVOCANTE

Es **ADU S.A.S.**, sociedad comercial por acciones simplificada, legalmente constituida bajo las leyes colombianas como sociedad de responsabilidad limitada por escritura pública número 1428 otorgada veinticinco (25) de abril de dos mil catorce (2014) en la Notaría Treinta y dos (32) del Círculo de Bogotá D.C., inscrita el 3 de junio de 2014, bajo el número 01840525 del Libro IX, posteriormente transformada en sociedad por acciones simplificada, mediante decisión de la Junta de socios del 14 de febrero de 2016, con domicilio principal en Bogotá D.C., matrícula mercantil 02461079 y el NIT 900.737.178 - 0, representada legalmente por **ISAAC MORENO PÉREZ** y, en este proceso, por su apoderado especial debidamente constituido.<sup>1</sup> En lo sucesivo, este Laudo se referirá a esta parte por su razón social o como la Convocante, la Demandante, o ADU.

##### 1.2. PARTE CONVOCADA

Es **TRANSPORTADORA Y COMERCIALIZADORA TEQUENDAMA S.A.S.**, sociedad comercial por acciones simplificada, legalmente constituida bajo las leyes colombianas, mediante documento privado de acuerdo con el acta número 1 de fecha primero (1) de enero de dos mil trece (2013) inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá el veintidós (22) de marzo de dos mil trece (2013), trasladada por cambio de domicilio a la Cámara de Comercio de Girardot, de acuerdo con el registro realizado el seis (6) de agosto de dos mil diecinueve (2019), bajo el número 14207 del Libro IX, con domicilio principal en Girardot, con matrícula mercantil 94859 y NIT 900.603.183 - 2, representada legalmente por **GUILLERMO LEÓN PÉREZ MEDINA** y, en este trámite, por su apoderado especial debidamente constituido.<sup>2</sup> En lo sucesivo, este Laudo se referirá a esta parte por su razón social o como la Convocada, la Demandada, o TYC.

---

<sup>1</sup> Cuaderno Principal No. 1, folio 46 y 47.

<sup>2</sup> Cuaderno Principal No. 1, folios 103 a 106.

## 2. PACTO ARBITRAL

En la cláusula 9.6 del *Contrato de Joint Venture para la Estructuración & Desarrollo del Proyecto Inmobiliario 'Villas de Tocaima'*, suscrito entre ADU S.A.S. y Transportadora y Comercializadora Tequendama S.A.S., se incluyó el siguiente pacto arbitral:

*"9.6. CLAUSULA COMPROMSORIA: Las partes acuerdan que cualquier diferencia que surja en cuanto a la interpretación, ejecución o liquidación del presente contrato se intentará una conciliación en la ciudad de Bogotá D.C., si dicha conciliación llegare a fracasar se acudirá al Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá y se conformará un tribunal de arbitramento que estará conformado por un (1) árbitro que resolverá en derecho, y se regirá por el reglamento de dicho centro."*<sup>3</sup>

## 3. TRÁMITE ARBITRAL

- 3.1. El quince (15) de noviembre de dos mil diecinueve (2019) ADU S.A.S. formuló ante el Centro de Arbitraje y de Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá demanda arbitral<sup>4</sup> en contra de Guillermo León Pérez Medina y Transportadora y Comercializadora Tequendama S.A.S., para reclamar las pretensiones en ella contenidas, que obran a folio 26 del Cuaderno Principal número 1, encaminadas principalmente a que se declare el incumplimiento de parte del mencionado señor de sus obligaciones emanadas del *"Acuerdo de Intención para la Estructuración y Desarrollo del Proyecto Villas de Tocaima"*, así como de la sociedad Transportadora y Comercializadora Tequendama S.A.S. en relación con las obligaciones a su cargo surgidas del *"Contrato de Joint Venture para la Estructuración & Desarrollo del Proyecto Inmobiliario 'Villas de Tocaima'"*.
- 3.2. El árbitro del presente trámite fue escogido mediante sorteo<sup>5</sup>; en consecuencia, el Tribunal fue debidamente integrado dando cumplimiento a las reglas previstas en la Ley y en el Pacto Arbitral.
- 3.3. La instalación del Tribunal tuvo lugar en audiencia realizada el dieciséis (16) de enero de dos mil veinte (2020) (Acta No. 1)<sup>6</sup>, en la cual se designó y se posesionó a la Secretaria, y se reconoció personería a los apoderados de las partes, entre otras decisiones de impulso procesal. En esa misma oportunidad se inadmitió la demanda presentada por la parte convocante disponiendo su correspondiente subsanación.

---

<sup>3</sup> Folio 287 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>4</sup> Folios 1 a 45 del Cuaderno Principal número 1.

<sup>5</sup> Folio 80 del Cuaderno Principal número 1.

<sup>6</sup> Acta número 1, folios 107 a 111 del Cuaderno Principal número 1.

- 3.4. La demanda fue subsanada el veintidós (22) de enero de dos mil veinte (2020) atendiendo la orden impartida por el Tribunal<sup>7</sup>. En consideración a que los defectos señalados por el Tribunal fueron corregidos, la demanda se admitió mediante auto número 3 del cuatro (4) de febrero de dos mil veinte (2020)<sup>8</sup> y de la misma se corrió traslado a los demandados.
- 3.5. Los demandados fueron notificados del auto admisorio de la demanda en los términos previstos en el párrafo final del inciso 2º del artículo 301 del Código General del Proceso, mediante mensaje de correo electrónico de fecha cinco (5) de febrero de dos mil veinte (2020)<sup>9</sup>.
- 3.6. El cuatro (4) de marzo de dos mil veinte (2020) se recibieron, por correo electrónico, sendos escritos de cada uno de los integrantes de la parte demandada, a través de los cuales contestan la demanda arbitral, en ambos casos con formulación de excepciones de mérito y objeción a la determinación de la cuantía que aparece en el juramento estimatorio de la demanda<sup>10</sup>.
- 3.7. De las excepciones de mérito formuladas y de las objeciones al juramento estimatorio se corrió el traslado correspondiente<sup>11</sup>, con pronunciamiento oportuno de la parte demandante acerca de las defensas esgrimidas por su contraparte<sup>12</sup>.
- 3.8. Una vez agotado el anterior trámite, se citó a audiencia de conciliación<sup>13</sup>, sin que las partes hubieran llegado a acuerdo alguno, por lo que se fijaron los honorarios y gastos y se adoptaron las disposiciones necesarias para continuar con el proceso<sup>14</sup>.
- 3.9. En el término señalado en la Ley la parte demandante hizo el pago de la proporción de gastos y honorarios fijados por el Tribunal a su cargo y, en el término adicional, también dicha parte hizo entrega de la porción que correspondía a la parte demandada.
- 3.10. En audiencia celebrada el treinta (30) de abril de dos mil veinte (2020) el Tribunal se declaró competente para conocer y resolver en derecho las controversias surgidas entre ADU S.A.S. y Transportadora y Comercializadora Tequendama S.A.S., pero no así para conocer y resolver en derecho las controversias entre ADU S.A.S. y Guillermo León Pérez Medina, por lo que ordenó desvincular del proceso a este último<sup>15</sup>. El apoderado de la

---

<sup>7</sup> Folios 112 a 115 del Cuaderno Principal número 1.

<sup>8</sup> Acta número 2, folios 117 a 118 del Cuaderno Principal número 1.

<sup>9</sup> Folio 119 del Cuaderno Principal número 1.

<sup>10</sup> Folios 127 a 180 del Cuaderno Principal número 1.

<sup>11</sup> Acta número 3, folios 181 - 182 del Cuaderno Principal número 1.

<sup>12</sup> Folios 185 a 193 y 194 a 202 del Cuaderno Principal número 1.

<sup>13</sup> Auto 4, Acta número 3, folios 181 a 182 del Cuaderno Principal número 1.

<sup>14</sup> Acta número 4, folios 203 a 207 del Cuaderno Principal número 1.

<sup>15</sup> Acta número 5, folios 209 a 220 del Cuaderno Principal número 1.

parte demandante formuló recurso de reposición en contra de esa decisión adoptada por el Tribunal, en cuanto atañe al demandado Guillermo León Pérez Medina y la falta de competencia determinada por el Tribunal para conocer pretensiones dirigidas contra este. De dicho recurso se dio traslado a la parte demandada, quienes se pronunciaron para señalar que se oponían a la impugnación formulada. En providencia adoptada por el Tribunal ese mismo día se decidió no reponer el auto impugnado y confirmar la decisión adoptada<sup>16</sup>.

- 3.11. Ejecutoriado el auto por el cual se asumió competencia, el Tribunal decretó las pruebas solicitadas por las partes y señaló fecha para practicar algunas de ellas<sup>17</sup>.

Terminada la etapa probatoria, previo el control de legalidad de la actuación<sup>18</sup>, los apoderados de las partes en audiencia del dos (2) de diciembre de dos mil veinte (2020), expusieron sus alegatos de manera oral<sup>19</sup>.

- 3.12. En esa misma oportunidad el Tribunal señaló el presente día y hora para la audiencia de fallo<sup>20</sup>.

#### **4. LA DEMANDA SU CONTESTACIÓN Y EXCEPCIONES**

Se resumen la demanda arbitral reformada, su respuesta y excepciones perentorias como fueron presentadas por las partes, así:

##### **4.1. LA DEMANDA ARBITRAL**

La demandante solicita declarar que el contrato de *Joint Venture* firmado entre las partes el nueve (9) de noviembre de dos mil dieciocho (2018) fue incumplido por Transportadora y Comercializadora Tequendama S.A.S. y, como consecuencia de ello, se le ordene reconocer y pagar en favor del demandante el lucro cesante y daño emergente causado con ocasión de tal incumplimiento, además de el pago de las costas y agencias en derecho en los siguientes términos.

***"PRIMERO: Que se declare que el Señor GUILLERMO LEON PEREZ MEDINA ha incumplido en las obligaciones adquiridas en el contrato denominado "ACUERDO DE INTENCIÓN PARA LA ESTRUCTURACION Y DESARROLLO DEL PROYECTO VILLAS DE TOCAIMA" firmado entre las partes el día 30 de Julio de 2014.***

---

<sup>16</sup> Acta número 5, folios 209 a 220 Cuaderno Principal número 1.

<sup>17</sup> Acta número 5, folios 209 a 220 del Cuaderno Principal número 1.

<sup>18</sup> Acta número 17, folios 339 a 343 del Cuaderno Principal número 1.

<sup>19</sup> Acta número 18, folios 339 a 343 del Cuaderno Principal número 1.

<sup>20</sup> Acta número 18, folios 344 a 345 del Cuaderno Principal número 1.

**SEGUNDO:** Que se declare que la Sociedad TRANSPORTADORA Y COMERCIALIZADORA TEQUENDAMA SAS ha incumplido con las obligaciones surgidas del Contrato de Joint Venture firmado entre las partes el día 9 de Noviembre de 2018.

**TERCERO:** Como consecuencia de las declaraciones anteriores se ordene a los demandados reconocer y pagar una suma de dinero equivalente a Mil ciento setenta y cinco millones trescientos treinta mil seiscientos setenta pesos m/cte (\$1.175'330.670) por concepto de lucro cesante y daño emergente en desarrollo del Proyecto "VILLAS DE TOCAIMA", suma de dinero que deberá ser indexada al momento de realizar el pago.

**CUARTO:** Que se condene en costas y agencias en derecho a los demandados."

Para fundamentar las anteriores pretensiones, la Demandante presentó 96 hechos a los que el Tribunal se referirá en la parte considerativa de esta providencia<sup>21</sup>.

#### 4.2. CONTESTACIÓN A LA DEMANDA Y EXCEPCIONES INTERPUESTAS

Por su parte, Transportadora y Comercializadora Tequendama S.A.S., en su contestación oportuna a la demanda<sup>22</sup>, se pronunció sobre los hechos expuestos por la Parte Convocante, aceptó parcialmente unos, negó otros, se opuso a las pretensiones formuladas e interpuso las siguientes excepciones:

1. *"Falta de Legitimación en la Causa por Pasiva*
2. *Excepción de Contrato No Cumplido*
3. *Vulneración del Principio de Planeación*
4. *Mal Manejo y Negligencia como Gestor del Proyecto*
5. *Falta de Jurisdicción y Competencia*
6. *Vencimiento Licencia de Construcción y Errores Constructivos*
7. *Innominada"*<sup>23</sup>

---

<sup>21</sup> Se encuentran a folios 2 a 26 del Cuaderno Principal número 1.

<sup>22</sup> Folios 128 a 149 del Cuaderno Principal número 1.

<sup>23</sup> Folios 139 al 147 del Cuaderno Principal número 1.

#### **4.3. RÉPLICA A LAS EXCEPCIONES INTERPUESTAS**

La parte demandante, en la oportunidad legal recorrió el traslado de las excepciones de mérito que formuló la Demandada pronunciándose sobre las excepciones de mérito presentadas por su contraparte<sup>24</sup>.

#### **5. PRUEBAS DECRETADAS Y PRACTICADAS**

Ejecutoriado el auto por el cual se asumió competencia, mediante auto número 9, el Tribunal decretó las pruebas solicitadas por las partes<sup>25</sup>, así:

##### **5.1. PRUEBAS DOCUMENTALES**

El Tribunal ordenó tener como pruebas documentales, con el mérito legal probatorio que a cada una correspondiera, los documentos aportados por las partes en las oportunidades procesales establecidas en la ley<sup>26</sup>.

##### **5.2. DECLARACIÓN DE PARTE**

En la fecha fijada por el Tribunal se recibió la declaración de parte de Isaac Moreno Pérez, quien tiene la condición de Gerente y representante legal de la sociedad demandante ADU S.A.S.. Todas las preguntas como las respuestas que hicieron parte de la versión del absolvente fueron debidamente grabadas y tiene su soporte digital<sup>27</sup>.

##### **5.3. INTERROGATORIOS DE PARTE**

Los representantes legales de ambas partes absolvieron los interrogatorios de parte decretados dentro del presente proceso que les formuló el Tribunal y, para el caso, de ADU S.A.S. su contraparte<sup>28</sup>.

##### **5.4. DICTAMEN PERICIAL DE PARTE**

Se decretó como prueba el dictamen de parte de ADU S.A.S., que fue elaborado por La Experticia Profesional S.A.S.<sup>29</sup>, del cual se corrió traslado a la parte convocada por el término de ley<sup>30</sup>, quien,

---

<sup>24</sup> Folios 194 al 202 del Cuaderno Principal número 1.

<sup>25</sup> Acta número 5, folios 209 al 220 del Cuaderno Principal número 1.

<sup>26</sup> Folios 1 a 652 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>27</sup> Acta número 7, folio 240 del Cuaderno Principal número 1.

<sup>28</sup> Acta número 17, folios 1 al 8 del Cuaderno Principal número 2.

<sup>29</sup> Folios 338 a 350 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>30</sup> Auto número 9. Acta número 5, folio 215 del Cuaderno Principal número 1.

en oportunidad, solicitó su citación para interrogatorio con fines de contradicción<sup>31</sup>. Todas las preguntas como las respuestas que hicieron parte de la versión del absolvente fueron debidamente grabadas.

### 5.5. DICTAMEN PERICIAL

Atendiendo la petición de la parte demandada y de conformidad con lo señalado en el artículo 236 del Código General del Proceso y en el artículo 31 de la Ley 1563 de 2012, se decretó la elaboración de un dictamen pericial contable y/o financiero<sup>32</sup> y, para tal efecto, se designó a Gloria Zady Correa Palacio<sup>33</sup> para la elaboración del mismo, quien se posesionó el 2 de junio de 2020<sup>34</sup>. La perito tuvo a cargo absolver los cuestionarios que presentaron ambas partes<sup>35</sup>, previa calificación del Tribunal.

Dentro del término conferido por el Tribunal, la perito presentó la experticia a su cargo de la cual se corrió traslado a las partes por un término de 8 días<sup>36</sup>.

Oportunamente, el apoderado de la demandada presentó solicitud de aclaración y complementación del dictamen pericial rendido por Gloria Zady Correa<sup>37</sup>, por su parte el apoderado de la convocante formuló objeciones y solicitó aclaraciones a dicho dictamen pericial<sup>38</sup>. Una vez analizadas dichas solicitudes por el tribunal, se ordenó a la perito atender las peticiones de aclaración y complementación, en los términos previstos en el auto número 23 de fecha tres (3) de septiembre de dos mil veinte (2020)<sup>39</sup>.

Dentro del término conferido por el Tribunal, la perito presentó las aclaraciones y complementaciones al dictamen pericial del cual se corrió traslado a las partes<sup>40</sup> y, finalmente, absolvió el interrogatorio formulado por las partes en audiencia citada para tal efecto<sup>41</sup>.

---

<sup>31</sup> Acta número 9, folios 253 y 254 del Cuaderno Principal número 1 y Acta número 10, folios 265 y 266 del Cuaderno Principal 1.

<sup>32</sup> Auto número 9. Acta número 5, folio 216 del Cuaderno Principal número 1.

<sup>33</sup> Auto número 11. Acta número 5, folio 218 del Cuaderno Principal número 1.

<sup>34</sup> Acta número 7, folio 235 del Cuaderno Principal número 1.

<sup>35</sup> Ordenado mediante auto número 14. Acta número 6, folio 225 del Cuaderno Principal número 1. Interrogatorios constan a folios 227 a 234 del Cuaderno Principal número 1.

<sup>36</sup> Auto número 12. Acta número 12, folio 271 del Cuaderno Principal número 1.

<sup>37</sup> Memorial que obra a folio 274 del Cuaderno Principal número 1.

<sup>38</sup> Memorial que obra a folios 279 a 283 del Cuaderno Principal número 1.

<sup>39</sup> Auto número 13. Acta número 13, folios 284 a 286 del Cuaderno Principal número 1.

<sup>40</sup> Auto número 24. Acta número 14, folio 288 del Cuaderno Principal número 1.

<sup>41</sup> Auto número 29. Acta número 17, folio 339 a 344 del Cuaderno Principal número 1.

## 5.6. TESTIMONIOS

Se decretaron los testimonios de Dagoberto Fonseca Tocarema y Angie Jazmín Rojas Ruiz solicitados por la parte convocada<sup>42</sup> practicándose únicamente el primero<sup>43</sup> habida cuenta que el otro fue desistido por el solicitante de la prueba<sup>44</sup>.

## 6. DURACIÓN DEL PROCESO Y TÉRMINO PARA FALLAR

Al tenor de lo indicado en el inciso 5° del artículo 10 del Decreto 491 del 28 de marzo de 2020, que modificó el artículo 10 de la Ley 1563 de 2012, con el fin de adoptar medidas para garantizar la atención de los servicios por parte de las autoridades públicas y los particulares que cumplan funciones públicas en el marco del Estado de Emergencia Económica Social y Ecológica, se debe entender que en caso de silencio en el pacto arbitral, la duración del proceso será de ocho (8) meses contados a partir de la primera audiencia de trámite *"al cual se adicionarán los días de suspensión"- e "interrupción por causas legales"-*, sin superar la solicitada de consuno por las partes de un *"tiempo que, sumado, exceda de ciento cincuenta (150) días"*.

Su cómputo se inició a partir de la finalización de la Primera Audiencia de Trámite, es decir, el treinta (30) de abril de dos mil veinte (2020), por lo cual dicho plazo contado en meses vencería el treinta (30) de diciembre de dos mil veinte (2020). Sin embargo, por solicitud de las partes, el proceso estuvo suspendido en los siguientes periodos:

**Tabla No. 1 – Periodos de suspensión del proceso**

ACTA	FECHA DE SUSPENSIÓN	DÍAS HÁBILES
Acta número 17, Auto número 27 del veintisiete (27) de octubre de dos mil veinte (2020) <sup>45</sup>	Del diecisiete (17) de octubre de dos mil veinte (2020) al veintiséis (26) de octubre de dos mil veinte (2020), ambas fechas incluidas.	6
Acta número 17, Auto número 29 del veintisiete (27) de octubre de dos mil veinte (2020) <sup>46</sup>	Del veintiocho (28) de octubre de dos mil veinte (2020) al primero (1) de diciembre de dos mil veinte (2020) ambas fechas incluidas.	23
Acta número 17, Auto número 29 del veintisiete (27) de octubre de dos mil veinte (2020) <sup>47</sup>	Del tres (3) de diciembre de dos mil veinte (2020) al once (11) enero de dos mil veintiuno (2021) ambas fechas incluidas.	24
	Desde el doce (12) enero de dos mil veintiuno (2021) al catorce (14) de febrero de dos mil veintiuno (2021), ambas fechas incluidas	24

<sup>42</sup> Acta número 5, folio 216 del Cuaderno Principal número 1.

<sup>43</sup> Acta número 9, folio 252 del Cuaderno Principal número 1.

<sup>44</sup> Auto número 19 Acta número 9, folio 253 del Cuaderno Principal número 1.

<sup>45</sup> Folio 340 339 a 34 del Cuaderno Principal número 1.

<sup>46</sup> Folios 341 y 342 del Cuaderno Principal número 1.

<sup>47</sup> Folios 341 y 342 del Cuaderno Principal número 1.



TRIBUNAL ARBITRAL DE  
ADU S.A.S.  
VS  
TRANSPORTADORA Y COMERCIALIZADORA TEQUENDAMA S.A.S.  
(TRÁMITE 119528)

ACTA	FECHA DE SUSPENSIÓN	DÍAS HÁBILES
Acta número 18, auto número 30 del dos (2) de diciembre de dos mil veinte (2020) <sup>48</sup>		
TOTAL DE DÍAS DE SUSPENSIÓN		77

La suspensión del proceso fue de setenta y siete (77) días hábiles, que sumados al término de ley, llevan a concluir que el plazo de este trámite vence el veintitrés (23) de abril de dos mil veintiuno (2021). Por lo anterior la expedición del presente Laudo en la fecha oportuna y se hace dentro del termino consagrado en la Ley.

En los controles de legalidad de la actuación que el Tribunal adelantó no hubo reparos de las partes respecto del cálculo del término del proceso<sup>49</sup>, ni a ninguna otra actuación del Tribunal.

## II. CONSIDERACIONES

Para su decisión en derecho, el Tribunal analizará:

### 1. LOS PRESUPUESTOS PROCESALES

Previo al análisis del fondo de la controversia, el Tribunal advierte que el proceso reúne los presupuestos de esa estirpe requeridos para su validez y, por ende, resulta viable emitir un pronunciamiento de mérito.

En efecto, las Partes tienen entidad jurídica debidamente constituida según la naturaleza y calidad particular de cada una de ellas, y comparecieron cabalmente representadas al proceso.

El Tribunal se instaló en debida forma y el trámite inicial se adelantó con plenas garantías del derecho de defensa; se dio cumplimiento al pago de las partidas asignadas en materia de honorarios y gastos señalados tal como lo dispone el artículo 27 de la Ley 1563 de 2012; la etapa probatoria se adelantó conforme a las normas procesales aplicables, garantizando el derecho de contradicción; y en la oportunidad correspondiente, presentaron sus alegatos de conclusión.

Adicionalmente, como ya se indicó, al tenor de lo previsto en el artículo 132 del C.G.P., el Tribunal efectuó durante el trámite el control de legalidad pregonado por la norma citada, sin haber encontrado vicio configurativo de nulidad o algún otro tipo de irregularidad que debiera corregir o sanear, apreciación con la cual los intervinientes estuvieron conformes.

<sup>48</sup> Folio 345 del Cuaderno Principal número 1.

<sup>49</sup> Actas números 17 y 18, folios xxxxx del Cuaderno Principal número 1 respectivamente.

En consecuencia, están dadas las condiciones procesales requeridas para proferir decisión de fondo respecto de la controversia sometida a decisión de este Tribunal.

## **2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER**

Este Tribunal debe determinar si ocurrió o no un incumplimiento del cualquiera de las obligaciones derivadas del contrato de Joint Venture celebrado entre las partes el 11 de noviembre de 2018 y, en caso de haber ocurrido, cuáles son las consecuencias jurídicas de dicho incumplimiento.

## **3. LOS HECHOS PROBADOS EN RELACIÓN CON EL CONTRATO Y LA CONDUCTA DE LAS PARTES**

### **a. Existencia y validez del contrato**

El contrato fue aportado con la demanda y su existencia y validez no fue objetada en la contestación. Por el contrario, la parte Convocada ha sido insistente al afirmar que la controversia debe ceñirse exclusivamente a las obligaciones plasmadas en el Contrato de Joint Venture, sin atender a ninguna de las relaciones contractuales anteriores entre las partes que consideran hechos superados por este último.

De hecho, al decidir sobre su competencia el Tribunal la limitó a los derechos y obligaciones derivadas de ese Contrato y excluyó al Señor Guillermo Pérez como parte procesal pues no era parte del mencionado Joint Venture.

### **b. Derechos y Obligaciones de las Partes**

Aceptada la existencia y validez del Contrato de Joint Venture debe pasar el Tribunal a identificar cada uno de los derechos y obligaciones correlativas para después relacionarlas con la conducta de las partes entre el día de la celebración del Contrato (9 de noviembre de 2018) y el 4 de julio del 2019, día en que se determinó la imposibilidad de la conciliación entre las Partes. Pero antes de analizar los hechos, el Tribunal deberá decidir dos cuestiones jurídicas previas, una de carácter sustancial y otra procesal

#### **i. Aplicación de los principios generales de interpretación de los contratos a la fase precontractual, y a la celebración y ejecución de los contratos innominados**

Para comenzar su análisis este Tribunal ha estudiado las particularidades del contrato de Joint Venture, "[...] contrato atípico, por cuanto sus elementos esenciales no se encuentran determinados en la ley, con excepción de lo que se conoce con los nombres de unión o vinculación

de empresas (...)"<sup>50</sup>. Esta modalidad contractual originaria del derecho anglosajón se ha vuelto de uso común en nuestro medio para la ejecución de proyectos de relativa complejidad como lo explica un tratadista:

"En Estados Unidos desde hace más de un siglo se practica una institución consolidada por la costumbre a veces llamada *Joint Enterprise*, otras *Syndicate*, y otras *joint venture*, que se configura cuando dos o más empresarios se asocian para llevar a cabo una empresa aislada que implica un determinado riesgo (*venture*), sin que se origine sociedad o corporación alguna. En procura del beneficio que persiguen, empresarios independientes combinan bienes, tecnología, trabajo, etc. Cada miembro actúa como personero de los demás, y de ahí que el compromiso contraído por uno de ellos es como si se pactara con todos. Precisadas las actividades propias del *joint venture*, la propuesta o actuación de uno de sus miembros se entiende hecha por todos, ya que se presume esa autorización recíproca. En caso de sobrevenir pérdidas, todos las soportan en la proporción convenida, pero las obligaciones de cada uno quedan circunscritas al lapso de duración del *joint venture*. Esta institución se basa en la confianza y la buena fe."<sup>51</sup>

Sobre los contratos atípicos ha dicho nuestra Corte Suprema de Justicia que son "[...] *aquellas convenciones cuyo contenido es tan particular que no puedan asimilarse a ninguno de los contratos tipos*"<sup>52</sup>. Por consiguiente si no existe un tipo o modelo en el ordenamiento vigente al que pueda asimilarse (lo que significa la ausencia de normas imperativas o supletorias que puedan moldear o completar la voluntad de las partes); la fuente exclusiva de derechos y obligaciones entre ellas será el contrato mismo, convertido, como dice el Artículo 1602 del Código Civil, en ley para las partes.<sup>53</sup>

En consecuencia, para este tipo de convenciones el postulado de la autonomía de la voluntad delimita la tarea del fallador en torno a una correcta interpretación de dicha voluntad tal como fue expresada en el documento consentido ya que no podrá acudir a fuentes de interpretación en la legislación vigente y deberá concentrarse en determinar lo que las partes quisieron convertir en su propia ley a través de su acuerdo de voluntades, a diferencia de los contratos típicos que cuentan con abundante regulación en las leyes y han sido ampliamente desarrollados por la doctrina y la jurisprudencia.

---

<sup>50</sup> Lafont, P. (2016). Manual de Contratos, Tomo I. Editorial Librería Ediciones del Profesional Ltda. Págs. 559-560.

<sup>51</sup> Narváez, J. I. (1990). Obligaciones y contratos mercantiles, Editorial Temis, Bogotá, Colombia. Págs. 60-61.

<sup>52</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia SC18476 de 2017. M.P. Álvaro Fernando García Restrepo. Febrero 22 de 2017.

<sup>53</sup> "La obligatoriedad del acto debe mirarse [...] según su poder vinculante especial o inter partes que hace que cada uno de los agentes que interviene en el acto quede sometido a sus efectos como quedaría sometido a cualquier norma con fuerza legal, y sobre todo quede sujeto a las consecuencias del incumplimiento del acto". Cubides, J. (1991) Obligaciones. Pontificia Universidad Javeriana, Bogotá, Colombia. Pág. 163

Naturalmente, tratándose de un contrato (aunque sea innominado) al Joint Venture se le aplican los principios generales de interpretación aplicables a todos, en particular el de la buena fe en su celebración y ejecución que, conforme a lo dispuesto en el Artículo 1603 del Código Civil y al 871 del Código de Comercio, se extiende no “solo a lo pactado expresamente en ellos, sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley, la costumbre o la equidad natural”.<sup>54</sup> Según este principio deberán interpretarse todas las estipulaciones contractuales para determinar luego si fueron cumplidas por las Partes o no. Lo mismo puede decirse de otros artículos del Código Civil que obligan al fallador a atenerse a una interpretación que “cuadre con la naturaleza del Contrato” (Artículo 1621) y a interpretar las cláusulas “unas por otras” para darles un sentido que convenga al contrato en su totalidad y hasta le permite utilizar las de “otro contrato entre las mismas partes y sobre la misma materia” (Artículo 1622).<sup>55</sup>

Aplicando los dos conceptos anteriores (atipicidad y principios generales de interpretación de los contratos) al caso materia de la competencia del Tribunal, para comprender correctamente la extensión de los derechos y obligaciones correlativos entre las Partes, es necesario examinar eventos anteriores a la celebración del Contrato, específicamente los referidos al proyecto inmobiliario denominado “Villas de Tocaima” (en adelante, el Proyecto) que comenzó a gestarse en el año 2014. El origen y curso de ese Proyecto servirán para situar las estipulaciones contractuales plasmadas en el Joint Venture en la perspectiva temporal correcta, pues la actividad económica de estructuración y desarrollo se desenvuelve en el mediano y hasta el largo plazo.

Por eso uno de los autores que con mayor detalle los ha estudiado dice al respecto: “[e]l contrato de joint Venture requiere generalmente unas negociaciones previas que permitan desembocar en un contrato en el que se comprometerá no solo una suma de dinero de cada participante, sino una serie de intangibles mucho más valiosos que requieren la máxima confidencialidad y confianza entre las partes. Por ello, los joint ventures de gran envergadura no pueden perfeccionarse en un solo acto y momento, sino luego de procesos de carácter financiero y jurídico que infunden la confianza necesaria para que este contrato intuitu personae sea exitoso.”<sup>56</sup>

Eso es precisamente lo que ocurrió en este caso, y así lo reconocen ambas Partes cuando en la Demanda y su Contestación se refieren de manera frecuente a los altibajos del Proyecto como hechos relevantes para soportar sus propias interpretaciones de las cláusulas contractuales y

---

<sup>54</sup> “Ahora bien, el Artículo 4º del Código de Comercio permite que los contratantes con capacidad legal, consentimiento exento de vicios, objeto y causa lícito, estipulen lo que tengan a bien, y dispone que esos contratos válidamente celebrados prevalezcan frente a las normas legales supletivas y a las costumbres mercantiles. En ejercicio de esa libertad de estipulación se configura contratos atípicos que no pertenecen a una disciplina particular, vale decir, contratos mixtos o complejos que, mientras no haya disposiciones especiales que se opongan, pueden celebrarse y surten plenos efectos puesto que se convierten en ley para las partes. Es el tópico que los doctrinantes denominan “libertad de estructuración de contenido.” (Narváez, ob. cit., Pág. 42).

<sup>55</sup> “La manifestación de voluntad no puede simplificarse hasta el extremo de quitarle las circunstancias aledañas o adjuntas que, así en conjunto, forman su contexto. [...] los artículos 1621 y 1622 consagran reglas orientadas en suma a dar concordancia al proceso voluntario.” Cubides, J. Ob. Cit. Pág. 161.

<sup>56</sup> Ramírez, E. El Contrato de Joint Venture. Contratos Atípicos. Universidad Católica de Colombia (2019). Pág. 152.

determinar sus consecuencias en términos de responsabilidad. Aunque la decisión de este Tribunal no se sustentará en actos o hechos jurídicos sucedidos con anterioridad a la celebración del contrato de Joint Venture, único que le concede competencia para decidir, sí se servirá de ellos para interpretar las cláusulas contractuales, máxime cuando el principio de buena fe se extiende a la etapa pre-contractual, tal como lo ordena el Artículo 863 del Código de Comercio y tales actos y hechos del Proyecto corresponden precisamente a esa etapa del Joint Venture.<sup>57</sup> Estos acontecimientos previos a la celebración del acto que estableció la relación vinculante entre las partes le servirán al Tribunal para acercarse a su verdadera intención cuando suscribieron el Contrato y a partir de ellas extraer las consecuencia legales de sus acciones u omisiones.<sup>58</sup>

ii. Valor probatorio de los mensajes de datos

También antes de comenzar su análisis de los hechos anteriores al Contrato, del Contrato mismo y del comportamiento de las Partes con posterioridad a él, debe el Tribunal precisar que aplicará las normas del Código General del Proceso sobre mensajes de datos (Artículo 247) que le permiten valorar su simple impresión, como cualquier otro documento de modo que se presume su autenticidad (Artículo 244) mientras no hayan sido tachados de falsos o desconocidos. Lo primero no sucedió en este proceso y el desconocimiento formulado por el apoderado de la Parte Convocada no fue debidamente sustentado como exige la ley por cuanto se limitó a invocar la ley 527 de 1999 (que en esta materia ha sido modificada por el mismo Código) y, por consiguiente, no puede tomarse en cuenta conforme a lo dispuesto en el inciso 2 del Artículo 272. De hecho, observa el Tribunal que todos los correos anexados en copia simple a la demanda contienen fecha y hora de envío, identificación de emisor y receptor. Aunque tales documentos gozan de presunción de autenticidad serán también valorados en conjunto con las demás pruebas (principalmente las declaraciones de las Partes) para establecer los hechos probados conforme a las reglas de la sana crítica.

iii. Hechos anteriores a la celebración del Contrato de Joint Venture

Como ya se advirtió, antes de proceder al análisis del Contrato de Joint Venture y su ejecución, el Tribunal examinó los antecedentes del Proyecto Inmobiliario "Villas de Tocaima" que constituye el objeto del Contrato (V. Tabla No. 2). En efecto, durante aproximadamente cuatro años antes de la celebración del Contrato ocurrieron una serie de hechos relacionados con dicho Proyecto,

---

<sup>57</sup> "[...] en el ámbito específico de las obligaciones y los contratos es incuestionable que los individuos pueden contratar cuando quiera, como deseen y con quien se les antoje. Pero el ejercicio de esta libertad en ese amplio espacio tiene limitaciones impuestas por la moral, el orden público y la ley. Y en razón de una justicia objetiva, la autonomía de la voluntad aparece restringida en primer término por la buena fe que ha de presidir la contratación." (Narváez, Ob. cit. Pág. 11).

<sup>58</sup> "En la tarea de descubrir la intención de los contratantes se acudirá a las palabras empleadas por ellos y al alcance y sentido que a éstas dan en sus actuaciones jurídicas los contratantes en primer término, pero además las personas relacionadas con ellos y quienes forman la costumbre en su espacio y en su tiempo. Se acudirá a la personalidad de cada uno de los agentes, a sus relaciones, al conocimiento de sus aficiones, amistades, negocios, etc. todo con miras a determinar el ambiente dentro del cual se cumplió la manifestación de voluntad." Cubides, J. Ob. Cit. Pág. 160.

cuyo examen es indispensable para interpretar la voluntad de las partes en el momento de suscribirlo. Aunque ni esos hechos ni el Acuerdo de Intención que lo precedió son fuentes de derechos y obligaciones para las Partes de esta controversia (de hecho intervinieron en ellos otras partes) han sido revisados por este Tribunal para conocer mejor los problemas encontrados en la ejecución del Proyecto y como las partes intentaron superarlos a través del Contrato de Joint Venture.

Como se anotó, las partes de este Contrato son diferentes a las del Acuerdo de Intención y, por consiguiente, el Tribunal no examinará los efectos jurídicos de un contrato sobre el cual carece de competencia, tal como lo determinó en el Auto No. 7 del 30 de abril de 2020. Sin embargo, como el Contrato de Joint Venture versa sobre un Proyecto que llevaba en gestación varios años, la prueba de tales hechos en el expediente puede ayudar al fallador a determinar más claramente los objetivos y la extensión de los derechos y obligaciones de sus partes.

**Tabla No. 2 –Hechos relacionados con el Proyecto “Villas de Tocaima” (Anteriores a la Celebración del Contrato de Joint Venture)**

FECHA	HECHO	PRUEBA
30-Julio-2014	ADU Ltda., Francis Paola Mosquera Arce y Guillermo Pérez Medina suscriben el Acuerdo de Intención para la estructuración y desarrollo del Proyecto Inmobiliario “Villas de Tocaima”.	Acuerdo de intención para la estructuración y desarrollo del Proyecto Inmobiliario Villas de Tocaima. <sup>59</sup>
15-Noviembre-2014	Isaac Moreno Pérez y Guillermo Pérez Medina suscriben el Contrato de Cesión de Derechos Fiduciarios sobre el Fideicomiso de Parqueo ADU.	Contrato de cesión de derechos fiduciarios y de beneficios del Fideicomiso de Parqueo ADU. <sup>60</sup>
18-Noviembre-2014	Isaac Moreno Pérez, Francis Paola Mosquera Arce, Guillermo Pérez Medina y Sociedad Acción Fiduciaria suscriben el Contrato de Fiducia de Administración de los recursos para el Proyecto Inmobiliario “Villas de Tocaima” Etapa 1.	Contrato de Fiducia de Administración de los recursos para el Proyecto Inmobiliario “Villas de Tocaima” Etapa 1. <sup>61</sup>
24-Febrero-2015	ADU Ltda. envía a Guillermo Pérez Medina el primer informe de avance del Proyecto Inmobiliario “Villas de Tocaima”.	Correo electrónico de Julián Ujueta a Guillermo Pérez Medina. <sup>62</sup>
25-Febrero-2015	Guillermo Pérez Medina informa a ADU Ltda. que tuvo inconvenientes para adelantar el trámite de la fiducia de parqueo en favor de ADU Ltda.	Correo electrónico de Guillermo Pérez Medina a Julián Ujueta. <sup>63</sup>
11-Marzo-2015	ADU Ltda., por conducto de sus abogados, envía un requerimiento a Guillermo León Pérez para la realización del aporte del lote en el cual se desarrollaría el Proyecto Inmobiliario “Villas de Tocaima”.	Requerimiento enviado por la firma Barrios Vélez Gutiérrez a Guillermo Pérez Medina. <sup>64</sup>

<sup>59</sup> Folio 330 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>60</sup> Folio 20 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>61</sup> Folio 22 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>62</sup> Folio 61 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>63</sup> Folio 62 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>64</sup> Folio 63 del Cuaderno de Pruebas número 1.

**TRIBUNAL ARBITRAL DE  
ADU S.A.S.  
VS  
TRANSPORTADORA Y COMERCIALIZADORA TEQUENDAMA S.A.S.  
(TRÁMITE 119528)**

FECHA	HECHO	PRUEBA
16-Marzo-2015	Respuesta de Guillermo Pérez Medina a Isaac Moreno Pérez sobre la comunicación enviada por los abogados de ADU Ltda.	Correo electrónico de Guillermo Pérez Medina a Isaac Pérez Medina. <sup>65</sup>
26-Marzo-2015	Guillermo Pérez Medina informa a ADU Ltda. que no podrá reunir la documentación necesaria para el parqueo del lote en la fecha acordada para ello.	Correo electrónico de Guillermo Pérez Medina a Isaac Moreno Pérez <sup>66</sup>
22-Abril-2015	ADU Ltda. solicita a Guillermo Pérez Medina su colaboración con las gestiones indicadas por la Notaría para el trámite de traspaso del lote en beneficio del Proyecto Inmobiliario "Villas de Tocaima".	Correo electrónico de Julián Ujueta a Guillermo Pérez Medina. <sup>67</sup>
25-Mayo-2015	Francis Paola Mosquera solicita a ADU Ltda. su intervención para la terminación y cancelación del contrato de fiducia de administración de los recursos para el Proyecto Inmobiliario "Villas de Tocaima", debido al incumplimiento de la obligación de aportar el lote por parte de Guillermo Pérez Medina.	Comunicación de Francis Paola Mosquera a ADU Ltda. <sup>68</sup>
26-Mayo-2015	Guillermo Pérez Medina informa a ADU Ltda. que por la inobservancia a los reparos que ha formulado al Proyecto, se ve obligado a solicitar a la fiduciaria que se abstenga de otorgar la tenencia del lote a ADU Ltda.	Correo electrónico de Guillermo Pérez Medina a Julián Ujueta. <sup>69</sup>
5-Junio-2015	Isaac Moreno Pérez envía una carta a Guillermo Pérez Medina en respuesta a su correo electrónico del 16 de mayo de 2015, explicándole las reformas que ha tenido el Proyecto.	Carta de Isaac Moreno Pérez a Guillermo Pérez Medina. <sup>70</sup>
21-Agosto-2015	ADU Ltda. envía a Guillermo Pérez Medina el informe de avance No. 2 del Proyecto Inmobiliario "Villas de Tocaima"	Correo electrónico de ADU Ltda. a Guillermo Pérez Medina. <sup>71</sup>
20-Septiembre-2015	ADU Ltda. envía a Guillermo Pérez Medina el informe de avance No. 3 del Proyecto Inmobiliario "Villas de Tocaima"	Correo electrónico ADU Ltda. a Guillermo Pérez Medina. <sup>72</sup>
20-October-2015	Isaac Moreno Pérez envía comunicación a Guillermo Pérez Medina manifestando su inquietud por el retraso del proyecto, y la renuencia a suscribir el Contrato de Cesión de Derechos acordado.	Carta de Isaac Moreno Pérez a Guillermo Pérez Medina. <sup>73</sup>
30-Junio-2016	ADU S.A.S., Francis Paola Mosquera Arce, Guillermo Pérez Medina y Acción Fiduciaria suscriben un nuevo contrato de Fiducia de Administración de los recursos para el Proyecto Inmobiliario "Villas de Tocaima" Etapa 1.	Contrato de Fiducia de Administración de los recursos para el Proyecto Inmobiliario "Villas de Tocaima" Etapa 1. <sup>74</sup>

<sup>65</sup> Folio 64 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>66</sup> Folio 66 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>67</sup> Folio 68 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>68</sup> Folio 74 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>69</sup> Folio 75 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>70</sup> Folio 77 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>71</sup> Folio 94 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>72</sup> Folio 97 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>73</sup> Folio 554 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>74</sup> Folio 119 del Cuaderno de Pruebas número 1.

TRIBUNAL ARBITRAL DE  
ADU S.A.S.  
VS  
TRANSPORTADORA Y COMERCIALIZADORA TEQUENDAMA S.A.S.  
(TRÁMITE 119528)

FECHA	HECHO	PRUEBA
30-Junio-2016	ADU S.A.S., Francis Paola Mosquera Arce y Guillermo Pérez Medina y Acción Fiduciaria suscriben un contrato de Fiducia de Administración de los recursos para el Proyecto Inmobiliario "Villas de Tocaima" Etapa 2.	Contrato de Fiducia de Administración de los recursos para el Proyecto Inmobiliario "Villas de Tocaima: Etapa 2. <sup>75</sup>
30-Junio-2016	ADU S.A.S., Francis Paola Mosquera Arce y Guillermo Pérez Medina y Acción Fiduciaria suscriben un contrato de Fiducia de Administración de los recursos para el Proyecto Inmobiliario "Villas de Tocaima" Etapa 3.	Contrato de Fiducia de Administración de los recursos para el Proyecto Inmobiliario "Villas de Tocaima: Etapa 3. <sup>76</sup>
30-Junio-2016	ADU S.A.S., Francis Paola Mosquera Arce y Guillermo Pérez Medina y Acción Fiduciaria suscriben un contrato de Fiducia de Administración de los recursos para el Proyecto Inmobiliario "Villas de Tocaima" Etapa 4.	Contrato de Fiducia de Administración de los recursos para el Proyecto Inmobiliario "Villas de Tocaima: Etapa 4. <sup>77</sup>
12-Julio-2016	ADU S.A.S. envía a la Secretaría de Planeación y Obras Públicas de Tocaima los documentos necesarios para la solicitud de la licencia de construcción del Proyecto Inmobiliario "Villas de Tocaima".	Comunicación de ADU Ltda. a Secretaría de Planeación de Tocaima. <sup>78</sup>
18-Agosto-2016	La Secretaría de Planeación y Obras Públicas de Tocaima concede la licencia de construcción para el Proyecto Inmobiliario "Villas de Tocaima".	Resolución No. 122 de 2016 de la Secretaría de Planeación y Obras Públicas de Tocaima. <sup>79</sup>
1-October-2016	ADU S.A.S., y Guillermo Pérez Medina suscriben con José Alejandro Gómez el contrato de arriendo del local en el cual se ubicaría la sala de ventas del Proyecto Inmobiliario Villas de Tocaima.	Contrato de arrendamiento de local comercial (Local 1). <sup>80</sup>
12-October-2016	ADU S.A.S. solicita a Acción Fiduciaria la revisión del contrato de fiducia de parqueo celebrado con ésta, debido a la falta de seguimiento respecto de la obligación de transferir la propiedad del lote del proyecto Villas de Tocaima a la fiduciaria, por parte del señor Guillermo Pérez.	Carta de Isaac Moreno Pérez y Francis Paola Mosquera a Acción Fiduciaria. <sup>81</sup>
12-Noviembre-2016	ADU S.A.S., Francis Paola Mosquera, Acción Fiduciaria SA y Guillermo Pérez Medina suscriben el Otrosí No. 1 al contrato de fiducia mercantil de administración, Fideicomiso proyecto Villas de Tocaima Etapa I.	Otrosí No. 1 al Contrato de Fiducia Mercantil de administración, Fideicomiso Proyecto Villas de Tocaima Etapa I. <sup>82</sup>
12-Noviembre-2016	Guillermo Pérez Medina y Acción Sociedad Fiduciaria SA suscriben el Otrosí No. 2 al contrato de fiducia mercantil de administración, Fideicomiso de Parqueo ADU.	Contrato de Fiducia Mercantil de Administración, Fideicomiso de Parqueo ADU. <sup>83</sup>

<sup>75</sup> Folio 131 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>76</sup> Folio 143 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>77</sup> Folio 155 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>78</sup> Folio 117 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>79</sup> Folio 168 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>80</sup> Folio 175 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>81</sup> Folio 180 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>82</sup> Folio 184 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>83</sup> Folio 186 del Cuaderno de Pruebas número 1.



**TRIBUNAL ARBITRAL DE  
ADU S.A.S.  
VS  
TRANSPORTADORA Y COMERCIALIZADORA TEQUENDAMA S.A.S.  
(TRÁMITE 119528)**

FECHA	HECHO	PRUEBA
21-Febrero-2017	ADU S.A.S. envía a Guillermo Pérez Medina la presentación del Proyecto "Villas de Tocaima" para realizar la búsqueda de clientes.	Correo electrónico de ADU S.A.S. a Guillermo Pérez Medina. <sup>84</sup>
26-Marzo-2017	ADU S.A.S. radica solicitud de modificación de la licencia de construcción para el Proyecto Inmobiliario "Villas de Tocaima" a la Secretaría de Planeación y Obras Públicas de Tocaima.	Comunicación de ADU Ltda. la Secretaría de Planeación y Obras Públicas de Tocaima. <sup>85</sup>
5-Mayo-2017	ADU S.A.S. solicita la modificación de la licencia de construcción para el Proyecto Inmobiliario Villas de Tocaima a la Secretaría de Planeación y Obras Públicas de Tocaima.	Comunicación de ADU Ltda. a la Secretaría de Planeación y Obras Públicas de Tocaima. <sup>86</sup>
11-Julio-2017	Guillermo Pérez Medina manifiesta su conformidad con la decisión de desistir de una nueva fiducia para evitar nuevos costos en el Proyecto, y la necesidad de una nueva figura para el desarrollo del negocio.	Correo electrónico de Guillermo Pérez Medina a ADU S.A.S.. <sup>87</sup>
19-Julio-2017	Guillermo Pérez Medina informa a la sociedad Acción Fiduciaria SA que ha llegado a un nuevo acuerdo con ADU S.A.S. y Francis Paola Mosquera para desarrollar el Proyecto "Villas de Tocaima" con nuevos contratos, por lo que los contratos de cesión de derechos sobre el lote que por documento privado otorgó a ADU S.A.S. quedan revocados y sin valor.	Correo electrónico de Guillermo Pérez Medina a Acción Fiduciaria. <sup>88</sup>
10-Agosto-2017	ADU S.A.S. le envía a Guillermo Pérez Medina las actas de terminación de los Contratos de Fiducia de las etapas 3 y 4 del Proyecto Villas de Tocaima.	Correo electrónico de ADU S.A.S. a Guillermo Pérez Medina. <sup>89</sup>
13-Septiembre-2017	Guillermo Pérez Medina envía a ADU S.A.S. el borrador del Contrato de Joint Venture con comentarios y correcciones al borrador inicial.	Correo electrónico de Guillermo Pérez Medina a ADU S.A.S.. <sup>90</sup>
20-October-2017	ADU S.A.S., Francis Paola Mosquera, Guillermo Pérez Medina y Acción Sociedad Fiduciaria S.A.S. suscriben el acta de terminación y liquidación del contrato de fiducia de administración del Fideicomiso Proyecto "Villas de Tocaima" Etapa Uno.	Acta de terminación y liquidación del Contrato de Fiducia de Administración del Fideicomiso Proyecto "Villas de Tocaima" Etapa Uno. <sup>91</sup>
20-October-2017	ADU S.A.S., Francis Paola Mosquera, Guillermo Pérez Medina y Acción Sociedad Fiduciaria S.A.S. suscriben el acta de terminación y liquidación del Contrato de Fiducia de administración del Fideicomiso Proyecto "Villas de Tocaima" Etapa Dos.	Acta de terminación y liquidación del Contrato de Fiducia de Administración del Fideicomiso Proyecto "Villas de Tocaima" Etapa Dos. <sup>92</sup>
20-October-2017	ADU S.A.S., Francis Paola Mosquera, Guillermo Pérez Medina y Acción Sociedad Fiduciaria S.A.S. suscriben el acta de terminación y liquidación del Contrato de Fiducia de Administración del Fideicomiso Proyecto "Villas de Tocaima" Etapa Tres.	Acta de terminación y liquidación del Contrato de Fiducia de Administración del Fideicomiso Proyecto "Villas de Tocaima" Etapa Tres. <sup>93</sup>

<sup>84</sup> Folio 188 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>85</sup> Folio 235 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>86</sup> Folio 249 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>87</sup> Folio 196 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>88</sup> Folio 198 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>89</sup> Folio 201 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>90</sup> Folio 278 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>91</sup> Folio 207 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>92</sup> Folio 209 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>93</sup> Folio 213 del Cuaderno de Pruebas número 1.

TRIBUNAL ARBITRAL DE  
ADU S.A.S.  
VS  
TRANSPORTADORA Y COMERCIALIZADORA TEQUENDAMA S.A.S.  
(TRÁMITE 119528)

FECHA	HECHO	PRUEBA
20-Octubre-2017	ADU S.A.S., Francis Paola Mosquera, Guillermo Pérez Medina y Acción Sociedad Fiduciaria S.A.S. suscriben el acta de terminación y liquidación del Contrato de Fiducia de administración del Fideicomiso Proyecto "Villas de Tocaima" Etapa Cuatro. <sup>94</sup>	Acta de terminación y liquidación del Contrato de Fiducia de Administración del Fideicomiso Proyecto "Villas de Tocaima" Etapa Cuatro. <sup>94</sup>
15-Noviembre-2017	ADU S.A.S. envía la resolución con la licencia de construcción para el Proyecto "Villas de Tocaima" a Guillermo Pérez Medina. <sup>95</sup>	Correo electrónico de ADU S.A.S. a Guillermo Pérez Medina. <sup>95</sup>
19-Diciembre-2017	ADU S.A.S., Francis Paola Mosquera, Guillermo Pérez Medina y Acción Sociedad Fiduciaria S.A.S. suscriben una nueva acta de terminación y liquidación del contrato de fiducia de administración del Fideicomiso Proyecto Villas de Tocaima Etapa Uno. <sup>96</sup>	Acta de terminación y liquidación del Contrato de Fiducia de Administración del Fideicomiso Proyecto "Villas de Tocaima" Etapa Uno. <sup>96</sup>
15-Enero-2018	ADU S.A.S. le envía a Guillermo Pérez Medina los comprobantes de egreso, recibos de caja, consecutivo de cuentas y libros oficiales del Proyecto "Villas de Tocaima" para el periodo comprendido entre enero y diciembre de 2017. <sup>97</sup>	Correo electrónico de ADU S.A.S. a Guillermo Pérez Medina. <sup>97</sup>
5-Febrero-2018	ADU S.A.S. le solicita a la Secretaría de Planeación y Obras Públicas de Tocaima el permiso de ventas del Proyecto "Villas de Tocaima" con el fin de adelantar las ventas y el reglamento de propiedad horizontal del Proyecto. <sup>98</sup>	Comunicación de ADU S.A.S. a la Secretaría de Planeación y Obras Públicas de Tocaima. <sup>98</sup>
3-Abril-2018	Jorge Rueda le envía a ADU S.A.S. el borrador del reglamento de propiedad horizontal del Proyecto Villas de Tocaima. <sup>99</sup>	Correo electrónico de Jorge Rueda a ADU S.A.S.. <sup>99</sup>
10-Abril-2018	ADU S.A.S. le envía a Guillermo Pérez Medina el Balance General y Estado de Resultados del Proyecto Villas de Tocaima correspondiente al año 2017. <sup>100</sup>	Correo electrónico de ADU S.A.S. a Guillermo Pérez Medina. <sup>100</sup>
15-Agosto-2018	ADU S.A.S. envía a Francis Paola Mosquera Arce y a Guillermo Pérez Medina el Balance General del Proyecto Inmobiliario "Villas de Tocaima". <sup>101</sup>	Correo electrónico de María Alejandra Páez. <sup>101</sup>

De la anterior relación de hechos queda en claro que el Proyecto Inmobiliario "Villas de Tocaima" experimentó serios problemas desde el principio. Las partes del Acuerdo de Intención no lograron ponerse de acuerdo o cambiaron de opinión sobre aspectos importantes (participación de una sociedad fiduciaria, etapas del proyecto, costos y gastos, etc.) lo que ostensiblemente tuvo que afectar su duración y su rentabilidad. La intervención de una sociedad fiduciaria fue inicialmente convenida y luego cancelada por los participantes en el Proyecto. Sin embargo, ADU Ltda. (a partir de febrero de 2016 ADU S.A.S.) y Guillermo Pérez Medina nunca cesaron en sus esfuerzos por encontrar una solución que permitiera ejecutarlo y lograron superar los numerosos altibajos en sus relaciones personales y comerciales que se revelan en el texto de los documentos

<sup>94</sup> Folio 215 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>95</sup> Folio 223 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>96</sup> Folio 206 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>97</sup> Folio 225 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>98</sup> Folio 231 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>99</sup> Folio 244 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>100</sup> Folio 245 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>101</sup> Folio 278 del Cuaderno de Pruebas número 1.

examinados por el Tribunal, en las declaraciones de parte recibidas en la Audiencia del día 4 de junio de 2020 y el testimonio practicado el mismo día.

iv. El Contrato de Joint Venture

Finalmente, entre octubre y noviembre de 2018 ADU S.A.S. y TYC S.A.S. (ya no Guillermo Pérez Medina en su propio nombre, sino como representante legal de esa sociedad) decidieron superar las dificultades encontradas en el Proyecto a través un nuevo modelo de ejecución plasmado en un Contrato de Joint Venture en el que ambos asumirían nuevos roles y responsabilidades (sin participación de terceros como en el modelo anterior), con base en el cual luego se crearía una unión temporal que adelantaría la comercialización de las viviendas construidas. Queda evidencia del frecuente intercambio de borradores de dicho Contrato como parte natural de las negociaciones realizadas hasta llegar a una versión que reflejara su acuerdo de voluntades. Fue ese el documento suscrito el 9 de noviembre de 2018. En síntesis, el contrato de Joint Venture<sup>102</sup> asignó a la Convocante la ejecución del Proyecto inmobiliario (incluidas una serie de obligaciones de hacer), mientras que la Convocada realizaría el aporte del Lote en el cual se ejecutaría dicho Proyecto y asumiría la co-gestión del Proyecto. El detalle de los derechos y obligaciones de las partes se resume a continuación en la Tabla No. 3

**Tabla No. 3 – Contrato de Joint Venture entre ADU S.A.S. y TYC S.A.S. - Resumen de derechos y obligaciones correlativos**

DERECHOS/OBLIGACIONES	DE ADU S.A.S.	DE TYC S.A.S.
1.	Recopilar la información necesaria para ser presentada a los compradores y autoridades competentes para la ejecución del proyecto. (Cláusula IV.1.) <sup>103</sup>	
2.	Aportar el proyecto inmobiliario estimado en la suma de \$270.000.000 utilizados exclusivamente como gastos pre-operativos más los pagos iniciales a proveedores por \$115.656.292 para un total de \$385.656.294 a ser incorporados en la contabilidad del proyecto. (Cláusula V.1.2.) <sup>104</sup>	Aportar el lote a partir de la firma del contrato, estimado en \$402.000.000 más \$30.000.000 millones de valorización <sup>105</sup> más \$50.000.000 de aporte en dinero para un total de \$482.000.000 a ser incorporados en la contabilidad del proyecto. (Cláusula V.1.1.) <sup>106</sup>
3.	Realizar los pagos de capital de inversión gradualmente y repartir las utilidades por partes iguales (Cláusula V.2.1.) <sup>107</sup>	
4.	Implementar un sistema contable confiable y ceñido a las normas tributarias y NIF vigentes. (Cláusula V.2.1) <sup>108</sup>	

<sup>102</sup> Folio 285 del Cuaderno de Pruebas número 1

<sup>103</sup> Folio 285 del Cuaderno de Pruebas número 1

<sup>104</sup> Folio 286 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>105</sup> Folio 286 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>106</sup> Folio 286 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>107</sup> Folio 286 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>108</sup> Folio 286 del Cuaderno de Pruebas número 1.

TRIBUNAL ARBITRAL DE  
ADU S.A.S.  
VS  
TRANSPORTADORA Y COMERCIALIZADORA TEQUENDAMA S.A.S.  
(TRÁMITE 119528)

DERECHOS/OBLIGACIONES	DE ADU S.A.S.	DE TYC S.A.S.
5.	Elaborar los presupuestos del proyecto. (Cláusula V.2.1.) <sup>109</sup>	Aprobar/Autorizar los presupuestos del proyecto en juntas semanales. (Cláusula V.2.1.) <sup>110</sup>
6.	Diseñar, construir y comercializar las casas. (Cláusula VI.) <sup>111</sup>	
7.	Ejercer la administración del proyecto. (Cláusula VI.) <sup>112</sup>	Ejercer la administración del proyecto. (Cláusula VI.) <sup>113</sup>
8.	Suscribir y ejecutar todos los actos y documentos del proyecto inmobiliario, aun si esos actos o contratos no estuvieren previstos en el contrato y realizar todos los actos y conductas necesarios para tener todas las facultades y autorizaciones suficientes. (Cláusula VI.1.) <sup>114</sup>	Suscribir y ejecutar todos los actos y documentos del proyecto inmobiliario, aun si esos actos o contratos no estuvieren previstos en el contrato y realizar todos los actos y conductas necesarios para tener todas las facultades y autorizaciones suficientes. (Cláusula VI.1.) <sup>115</sup>
9.	Asumir la totalidad de gastos, costos o impuestos del proyecto (Cláusula VI.2.) <sup>116</sup>	Asumir la totalidad de gastos, costos o impuestos del proyecto (Cláusula VI.2.) <sup>117</sup>
10.	Asumir el manejo y efectos contables de sus aportes de modo que los gastos e impuestos que se generen sean de cargo de cada parte y no del Proyecto. (Cláusula VI.3.) <sup>118</sup>	Asumir el manejo y efectos contables de sus aportes de modo que los gastos e impuestos que se generen sean de cargo de cada parte y no del Proyecto. (Cláusula VI.3.) <sup>119</sup>
11.		Atender con prontitud cualquier eventualidad o imprevisto que surja durante la ejecución del contrato y facilitar los contactos y adelantar las gestiones a que haya lugar para el correcto desarrollo del proyecto. (Cláusula VI.4.) <sup>120</sup>
12. <sup>121</sup>	Participar abiertamente en el proceso de venta (Cláusula VI. 5.) <sup>122</sup>	Participar abiertamente en el proceso de venta (Cláusula VI. 5.) <sup>123</sup>
13.	Abstenerse de iniciar o participar en conversaciones, negociaciones u ofertas respecto del proyecto con terceros. (Cláusula VII.1.) <sup>124</sup>	Abstenerse de iniciar o participar en conversaciones, negociaciones u ofertas respecto del proyecto con terceros. (Cláusula VII.1.) <sup>125</sup>
14.	Cesar todas las conversaciones o negociaciones en curso con terceros respecto del proyecto. (Cláusula VII.1.) <sup>126</sup>	Cesar todas las conversaciones o negociaciones en curso con terceros respecto del proyecto. (Cláusula VII.1.) <sup>127</sup>

<sup>109</sup> Folio 286 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>110</sup> Folio 286 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>111</sup> Folio 286 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>112</sup> Folio 286 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>113</sup> Folio 286 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>114</sup> Folio 286 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>115</sup> Folio 286 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>116</sup> Folio 286 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>117</sup> Folio 286 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>118</sup> Folio 286 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>119</sup> Folio 286 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>120</sup> Folio 286 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>121</sup> Las obligaciones de no hacer indicadas en las filas 12 a 14 de la tabla anterior no son materia de esta controversia, por lo que no serán estudiadas para efectos del Laudo.

<sup>122</sup> Folio 287 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>123</sup> Folio 287 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>124</sup> Folio 287 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>125</sup> Folio 287 del Cuaderno de Pruebas número 1.

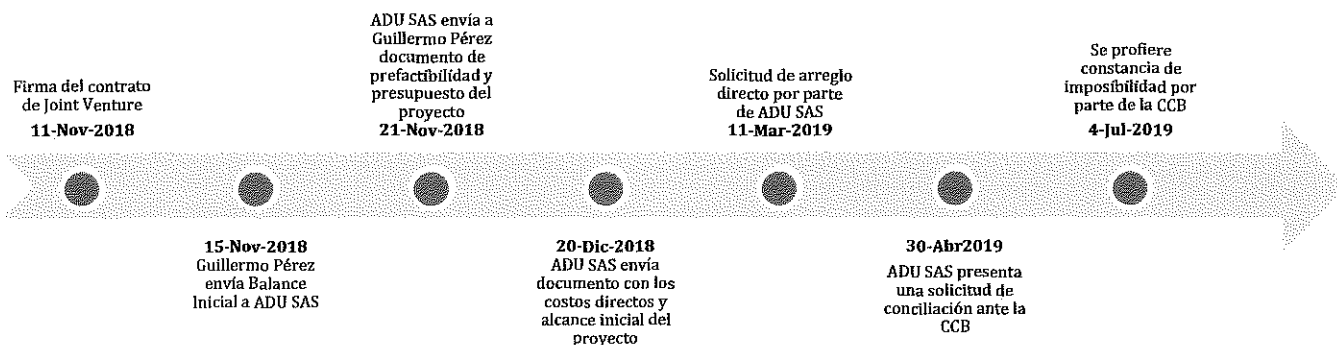
<sup>126</sup> Folio 287 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>127</sup> Folio 287 del Cuaderno de Pruebas número 1.

v. La ejecución del Contrato de Joint Venture

El resumen de los hitos de la ejecución de ese Contrato aparece en el Gráfico No. 1. Del examen cuidadoso de las pruebas documentales y las declaraciones de parte que obran en el expediente (resumidos en la Tabla No. 4) se concluye claramente que el objetivo del contrato de Joint Venture (solucionar los problemas encontrados en las etapas anteriores del Proyecto) no pudo cumplirse desde poco después de su firma.

**Gráfico No. 1 – Resumen de la línea de tiempo de la ejecución del Contrato de Joint Venture entre ADU S.A.S. y TYC S.A.S.**



Aunque la parte Convocante comenzó a ejecutar las obligaciones de hacer que le correspondían (presentar documentos de factibilidad y presupuesto, reglamento de propiedad horizontal, modificaciones a la licencia de construcción, etc.) la parte Convocada no se mostró dispuesta a ejecutar su parte del trato: realizar el aporte comprometido. Obviamente, tratándose de un bien inmueble debía efectuar la transferencia del derecho de dominio y la posesión que ejerce sobre el lote en el que iba a construirse el Proyecto a la unión temporal constituida con fundamento en el Contrato de Joint Venture. Las repetidas instancias de la Convocante no fueron suficientes para que cumpliera con esa obligación y menos de cuatro meses después de suscrito el Contrato de Joint Venture la Convocante comenzó a explorar métodos alternativos de solución de conflictos para superar el impasse, especialmente grave porque había recibido dineros de terceros con cargo a la venta de las viviendas construidas en el lote de propiedad de TYC.

**Tabla No. 4 –Hechos relacionados con el cumplimiento del Contrato de Joint Venture entre ADU S.A.S. y TYC S.A.S.**

	FECHA	HECHO	PRUEBA
1.	9- Noviembre- 2018	La Convocante y la Convocada suscriben el contrato de Joint Venture sobre el proyecto inmobiliario "Villas de Tocaima".	Contrato de Joint Venture firmado entre ADU S.A.S. y TYC S.A.S.. <sup>128</sup>
2.	15- Noviembre- 2018	La Convocada envía a la Convocante el Balance Inicial del Proyecto Inmobiliario "Villas de Tocaima".	Correo electrónico de Guillermo Pérez Medina a Isaac Moreno Pérez. <sup>129</sup>
3.	21- Noviembre- 2018	La Convocante le envía a la Convocada el documento de prefactibilidad y presupuesto del Proyecto Inmobiliario "Villas de Tocaima".	Correo electrónico de Isaac Moreno Pérez a Guillermo Pérez Medina. <sup>130</sup>
4.	4- Diciembre- 2018	La Convocante le aclara a la Convocada algunos puntos tratados en el documento de prefactibilidad y presupuesto del Proyecto Inmobiliario "Villas de Tocaima".	Correo electrónico enviado por Isaac Moreno Pérez a Guillermo Pérez Medina. <sup>131</sup>
5.	6- Diciembre- 2018	La Convocada envía ajustes al Balance Inicial elaborado por la Convocante.	Correo electrónico de Guillermo Pérez Medina a Isaac Moreno Pérez. <sup>132</sup>
6.	12- Diciembre- 2018	La Convocada envía a la Convocante observaciones al reglamento de propiedad horizontal del Proyecto Inmobiliario "Villas de Tocaima".	Correo electrónico enviado por Guillermo Pérez Medina a Isaac Moreno Pérez. <sup>133</sup>
7.	13- Diciembre- 2018	La Convocante envía a la Convocada la modificación a la licencia de construcción para el Proyecto Inmobiliario "Villas de Tocaima" del 3 de noviembre de 2017.	Correo electrónico de Isaac Moreno Pérez a Guillermo Pérez Medina. <sup>134</sup>
8.	20- Diciembre- 2018	La Convocante envía a la Convocada el documento con la totalidad de los costos directos y alcance inicial del Proyecto Inmobiliario "Villas de Tocaima".	Correo electrónico de Isaac Moreno Pérez a Guillermo Pérez Medina. <sup>135</sup>
9.	25-Enero- 2019	La Convocante le envía a la Convocada un correo electrónico con precisiones sobre la nueva formulación del Proyecto Inmobiliario "Villas de Tocaima" incluidos los gastos incurridos	Correo electrónico de Isaac Moreno Pérez a Guillermo Pérez Medina. <sup>136</sup>
10.	31-Enero- 2019	La Convocante envía a la Convocada aclaración de algunos puntos consignados en la nueva formulación del Proyecto Inmobiliario "Villas de Tocaima"	Correo electrónico de Isaac Moreno Pérez a Guillermo Pérez Medina. <sup>137</sup>
11.	31-Enero- 2019	La Convocada responde a la Convocante respecto de la aclaración de algunos puntos consignados en la nueva formulación del Proyecto Inmobiliario "Villas de Tocaima"	Correo electrónico de Guillermo Pérez Medina a Isaac Moreno Pérez. <sup>138</sup>
12.	14- Febrero- 2019	La Convocante envía a la Convocada el análisis de los costos efectuados hasta ese momento en desarrollo del Proyecto Inmobiliario "Villas de Tocaima".	Correo electrónico de Isaac Moreno Pérez a Guillermo Pérez Medina. <sup>139</sup>

<sup>128</sup> Folio 285 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>129</sup> Folio 289 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>130</sup> Folio 292 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>131</sup> Folio 294 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>132</sup> Folio 295 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>133</sup> Folio 295 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>134</sup> Folio 296 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>135</sup> Folio 297 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>136</sup> Folio 298 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>137</sup> Folio 299 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>138</sup> Folio 300 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>139</sup> Folio 301 del Cuaderno de Pruebas número 1.

TRIBUNAL ARBITRAL DE  
ADU S.A.S.  
VS  
TRANSPORTADORA Y COMERCIALIZADORA TEQUENDAMA S.A.S.  
(TRÁMITE 119528)

	FECHA	HECHO	PRUEBA
13.	11-Marzo-2019	La Convocante envía a la Convocada una solicitud de arreglo directo por los inconvenientes surgidos en el desarrollo del contrato de Joint Venture celebrado para la ejecución del Proyecto Inmobiliario "Villas de Tocaima".	Carta de Isaac Moreno Pérez a Guillermo Pérez Medina. <sup>140</sup>
14.	13-Marzo-2019	La Convocada anuncia a la Convocante que responderá detalladamente los puntos de la solicitud de arreglo directo.	Correo electrónico de Guillermo Pérez Medina a Isaac Moreno Pérez. <sup>141</sup>
15.	14-Marzo-2019	La Convocada envía respuesta detallada a los puntos de la solicitud de arreglo directo formulada por la Convocante el 11 de marzo de 2019.	Correo electrónico de Guillermo Pérez Medina a Isaac Moreno Pérez. <sup>142</sup>
16.	21-Marzo-2019	Apoderado de Isaac Moreno de Caro envía a las Partes una solicitud de información respecto de la ejecución del Proyecto Inmobiliario "Villas de Tocaima" y posibles incumplimientos en su ejecución	Carta enviada por Diego Felipe Gutiérrez Sánchez a las Partes. <sup>143</sup>
17.	29-Marzo-2019	El apoderado de la Convocante envía a la Convocada una solicitud de arreglo directo debido a los incumplimientos presentados con relación a la vigencia del Acuerdo de Intención firmado con anterioridad al Contrato de Joint Venture.	Comunicación de Luis Fernando Larios a Guillermo Pérez Medina. <sup>144</sup>
18.	2-Abril-2019	El apoderado de la Convocante envía a la Convocada una solicitud de terminación y liquidación del acuerdo de intención y el contrato de Joint Venture celebrados por las Partes.	Comunicación enviada por Luis Fernando Larios a Guillermo Pérez Medina. <sup>145</sup>
19.	4-Abril-2019	La Convocada responde a la solicitud de terminación y liquidación del acuerdo de intención y el contrato de Joint Venture de la Convocante del 2 de abril de 2019.	Comunicación enviada por Guillermo Pérez Medina a Luis Fernando Larios. <sup>146</sup>
20.	4-Abril-2019	La Convocante celebra Contrato de Transacción con la señora Elizabeth Alfonso para restituírle la suma de dinero entregada para la compra de una unidad de vivienda de Proyecto "Villas de Tocaima".	Contrato de Transacción entre ADU S.A.S. y Elizabeth Alfonso. <sup>147</sup>
21.	5-Abril-2019	La Convocante celebra Contrato de Transacción con la señora Claudia Patricia Cardozo Menjura para restituírle la suma de dinero entregada para la compra de una unidad de vivienda de Proyecto "Villas de Tocaima".	Contrato de Transacción entre ADU S.A.S. y Claudia Patricia Cardozo Menjura. <sup>148</sup>
22.	30-Abril-2019	La Convocante radica una solicitud de conciliación con la Convocada ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá.	Carta de Luis Fernando Larios al Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá. <sup>149</sup>
23.	14-Mayo-2019	La Convocante envía a la Convocada copia del documento de constitución de la unión temporal entre las Partes, del RUT de la unión temporal, de las instrucciones entregadas a la Sociedad Acción Fiduciaria, del documento mediante el cual se entregó el lote en calidad de parqueo a la Sociedad Acción Fiduciaria y del documento mediante el cual se recibió el lote parqueado de la Sociedad Acción Fiduciaria.	Respuesta de ADU S.A.S. al derecho de petición presentado el 8 de mayo de 2019 por TYC S.A.S.. <sup>150</sup>
24.	4-Julio-2019	El Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá determina la imposibilidad de conciliación entre las Partes	Constancia de imposibilidad, caso 115596 suscrita por la Conciliadora Ana Clemencia Muñoz. <sup>151</sup>

<sup>140</sup> Folio 308 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>141</sup> Folio 314 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>142</sup> Folio 316 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>143</sup> Folio 316 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>144</sup> Folio 529 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>145</sup> Folio 323 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>146</sup> Folio 326 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>147</sup> Folio 534 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>148</sup> Folio 540 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>149</sup> Folio 302 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>150</sup> Folios 290 y 337 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>151</sup> Folio 302 del Cuaderno de Pruebas número 1.

De lo anterior se concluye que mientras ADU S.A.S. comenzó la ejecución de sus obligaciones conforme al contrato de Joint Venture y siempre se mostró dispuesta a efectuar cambios o mejoras al Proyecto y a sus instrumentos de trabajo (por ejemplo, las herramientas contables y presupuestales a disposición de los consorciados), TYC mantuvo una actitud reticente (no realizaba el aporte que era esencial para proceder a la entrega de las viviendas del Proyecto a los terceros que ya habían entregado dineros con cargo a su precio). De ese modo TYC no solo no cumplió con su obligación fundamental de realizar el aporte de un inmueble para lo cual debía suscribir los actos y contratos necesarios para ese fin (Cláusulas V.1.1 y VI.1) ni demostró intención de cumplirla,<sup>152</sup> sino que tampoco ejerció sus derechos como co-gestor del Proyecto para asegurar el éxito del proyecto (Cláusula VI [primer párrafo] y VI.4).

#### **4. CONSECUENCIAS DE LO PROBADO SOBRE LA CONDUCTA DE LAS PARTES**

De acuerdo con lo determinado por el Tribunal en su análisis de los hechos probados en el curso proceso en la sección 3 anterior la pretensión 2 de la demanda está llamada a prosperar y así se declarará en la parte resolutive de este laudo.

En efecto, TYC S.A.S. asumió la obligación de realizar el “aporte” del lote<sup>153</sup> en el que ya se venía ejecutando el Proyecto, pero a pesar de los reiterados requerimientos de su contraparte<sup>154</sup> se negó a hacerlo<sup>155</sup>. Alegó para justificar esa decisión supuestos incumplimientos de ADU S.A.S. relacionados con la planeación financiera y arquitectónica de la obra, que no aparecen probados en el expediente. Más bien existe prueba de que ADU S.A.S. trató de acomodar todas las solicitudes formuladas por su consorciado y modificó los instrumentos de planeación atendiendo sus comentarios y sugerencias, algunos muy críticos.<sup>156</sup>

El incumplimiento de TYC S.A.S. de esta obligación de dar (o sea de transferir el dominio) generó el colapso definitivo del Proyecto “Villas de Tocaima”. Gracias a los esfuerzos de ambas partes se había avanzado en la comercialización de algunas viviendas y hasta se habían recibido recursos de terceros por concepto de posibles ventas. Cuando ADU S.A.S. comenzó a recibir solicitudes de los posibles compradores y observó que era imposible cumplir con los términos y

---

<sup>152</sup> “La obligación se dice de dar cuando la prestación que debe cumplir el deudor es la de transmitir la propiedad de un bien o un conjunto de bienes. La obligación de dar siempre es de resultados y no de medio. [...] el momento del cumplimiento de la prestación de dar no reviste mayor inconveniente cuando se trata de cuerpos ciertos o aún de cosas de género distintas del dinero. En efecto, en estos eventos, la transferencia de la propiedad se lleva a cabo indudablemente cuando se efectúa la tradición de los bienes, bien sea con la entrega, bien sea con la inscripción del título en el Registro de Instrumentos Públicos, en tratándose de inmuebles.” Barrera, C.D. (1995). Las obligaciones en el derecho moderno, Libro I, Conceptos y Clasificaciones. Pontificia Universidad Javeriana, Bogotá, Colombia. Pág. 31.

<sup>153</sup> Casilla No. 2 de la Tabla No. 3 del presente Laudo.

<sup>154</sup> Folio 63 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>155</sup> Folio 64 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>156</sup> Folio 278 del Cuaderno de Pruebas número 1.



condiciones comprometidos con ellos tuvo que proceder al reembolso de los dineros respectivos e informó de ese hecho a TYC S.A.S..<sup>157</sup>

El argumento de que el Joint Venture no incluía expresamente la obligación de transferir el dominio<sup>158</sup> no es admisible y más bien resulta contrario al texto del Contrato que habla del “aportar un inmueble”, acto jurídico que necesariamente incluye la transferencia del dominio a la Unión Temporal creada por las Partes mediante las formalidades legales aplicables a ese tipo de bienes, tal como lo solicitó ADU S.A.S..<sup>159</sup> El principio de buena fe en la interpretación de los contratos permite concluir sin lugar a dudas que la obligación asumida por TYC S.A.S. se extendía a la expedición de un título traslativo de dominio conforme a la ley, tal como lo requieren el Artículo 871 del Código de Comercio y el Artículo 1603 del Código Civil.<sup>160</sup>

## **5. RESOLUCIÓN DE PRETENSIONES Y EXCEPCIONES**

### **a. Sobre las pretensiones de la Convocante**

Como consecuencia de lo probado debe prosperar la pretensión segunda de la demanda, que se dirige a obtener la declaración del incumplimiento por TYC S.A.S. de sus obligaciones derivadas del Contrato de Joint Venture, tal como se hará en la parte resolutive del laudo. Respecto de la indemnización o pago de los perjuicios correspondientes a daño emergente y lucro cesante a que se refiere la pretensión tercera de la demanda respecto de TYC S.A.S., el Tribunal la resolverá con fundamento en los siguientes razonamientos.

El Tribunal examinó cuidadosamente los dos dictámenes periciales disponibles en el expediente. Los encontró suficientemente completos y sustentados, sobre todo en la medida en que realizaron un análisis cuidadoso de los asientos contables y sus soportes. El perfil de las peritos fue también complementario (administradora y contadora) lo que permitió examinar mejor las diferentes aspectos del Proyecto y los efectos del incumplimiento de la Convocada.

Ambas peritos tomaron en cuenta que el Contrato intentaba continuar un Proyecto iniciado desde el 2014 bajo un nuevo modelo de gestión. El Proyecto ya había incurrido en una serie de costos y gastos que en el momento de su terminación y liquidación deberían ser asumidos por las Partes

---

<sup>157</sup> Casillas No. 2 de la Tabla No. 4 del presente Laudo.

<sup>158</sup> Contestación de la Demanda: página 10, hecho 86; página 15, párrafos 6 y 7 al final; y pg. 16, párrafo 2 al final.

<sup>159</sup> Folio 180 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>160</sup> “La buena fe es la recta disposición de ánimo. Aplicada a la ejecución del acto jurídico es la recta disposición del agente en el cumplimiento de las obligaciones derivadas del acto. Es el cumplimiento honesto, leal, ético. [...] La buena fe, criterio central de toda actuación jurídica, puede verse aniquilada por conductas maliciosas, desleales o deshonestas. O puede verse aniquilada por conductas negligentes o imprudentes en virtud de las cuales quedaría reducida a concepto pasivo, útil para deshacer un eventual cargo de malicia pero insuficiente para constituirse en criterio o postulado de ejecución jurídica. Por esto el derecho contemporáneo exige que la buena fe vaya acompañada de positiva diligencia y cuidado, que la actuación de los agentes no solo sea elusiva del mal sino constructiva del bien real, que la disposición del ánimo, en fin, además de no ser pasiva se concrete en la inteligente realización del objeto del acto,” Cubides, J. Ob. Cit., Págs. 164 y 165.

antes de proceder a la distribución de sus beneficios en proporciones iguales (Cláusula V.2.1). Por eso los peritazgos analizaron detalladamente los asientos contables y la correspondencia cruzada entre las Partes para estimar tanto las pérdidas incurridas y como las utilidades dejadas de percibir.

Sin embargo, con fundamento en los dictámenes periciales practicados por la sociedad La Experticia Profesional S.A.S. y la doctora Gloria Zady Correa no puede este Tribunal determinar los perjuicios ocasionados como resultado del incumplimiento del Contrato de Joint Venture sobre la ejecución del Proyecto “Villas de Tocaima”. Aunque la metodología adoptada por las expertas se basó en una revisión completa del centro de costos del Proyecto en la contabilidad de la Convocante y verificaron además la consistencia de las cifras que constan en el Contrato de Joint Venture celebrado por las Partes el 9 de Noviembre de 2018 con los libros y asientos disponibles, el dictamen pericial de la Dra. Gloria Zady Correa encontró que no estaba plenamente ajustada a las prescripciones legales.<sup>161</sup> En tal caso, los Artículos 264 del Código General del Proceso y 70 del Código de Comercio ordenan prescindir de ellos y tomar en cuenta solo las demás pruebas allegadas al proceso, como en efecto lo hará el Tribunal al utilizar el Contrato de Joint Venture para determinar el monto del daño emergente y un documento de planeación (no de carácter contable) para estimar el lucro cesante.

En su lugar, para calcular los daños el Tribunal utilizará otros documentos que obran en el expediente, de la siguiente manera:

- Daño emergente probado: Trescientos ochenta y cinco millones seiscientos cincuenta y seis mil doscientos noventa y cuatro pesos (\$385.656.294).

Debido al carácter atípico del contrato de Joint Venture, explicado con anterioridad, la voluntad de las partes es la fuente primordial para establecer la extensión de sus derechos y obligaciones correlativas, por lo que este Tribunal ha considerado apropiado utilizar como base para el cálculo del daño emergente de la Convocante derivado del incumplimiento de la Convocada la estimación del aporte de la Convocante contenida en la Cláusula V.1.2 del mismo Contrato<sup>162</sup>. Para el Tribunal el colapso definitivo del Proyecto inmobiliario “Villas de Tocaima” ocasionó a ADU S.A.S. la pérdida completa de su aporte como socio gestor, es decir el trabajo realizado durante cuatro años en la planeación arquitectónica y financiera, la construcción y comercialización de viviendas. Como las Partes valoraron detalladamente sus aportes en el mismo Contrato (\$270.000.000 por “gastos pre-operativos” y \$115.656.292 por

---

<sup>161</sup> “[...] tienen valor probatorio, los soportes o documentos fuente, los comprobantes de contabilidad, los libros contables y los estados financieros; pero cada uno de ellos deberá cumplir con los requisitos que le exija la ley, para ser tenidos en cuenta por el juez. Lo anterior, porque para que la contabilidad pueda tener el carácter de medio de prueba, debe cumplir con los requisitos legales que en cada una de las etapas del proceso contable se exige [...]” Ochoa, C. M. (2017). Tratado de los dictámenes periciales. Biblioteca Jurídica Dike, Medellín, Colombia. Págs. 452 y 453.

<sup>162</sup> Folio 286 del Cuaderno de Pruebas número 1.

"pagos iniciales a proveedores"), esa valoración puede ser razonablemente utilizada por este Tribunal como fundamento para el cálculo de las indemnizaciones a que tiene derecho ADU S.A.S. como resultado del incumplimiento de TYC.

- Lucro cesante probado: Doscientos cincuenta y siete millones ciento sesenta y ocho mil setecientos cincuenta y cinco pesos (\$257.168.755).

La Doctora Correa Palacio, al responder el punto 8 del cuestionario formulado por la Convocada, precisa en su literal v) que la utilidad esperada del Proyecto conforme a un documento titulado "Flujo de Caja y Prefactibilidad" entregado por ADU S.A.S. ascendía a quinientos catorce millones trescientos treinta y siete mil quinientos diez pesos (\$514.337.510)<sup>163</sup> documento que incluye como Anexo 4 de su Dictamen. Examinado este documento en conjunto con otras piezas probatorias que obran en el expediente, el Tribunal considera que refleja razonablemente la realidad económica y financiera del Proyecto "Villas de Tocaima" y debe utilizarse como base para determinar el lucro cesante causado a la Parte Convocante por el incumplimiento de la Convocada.

Puesto que en la Cláusula V.2.1. del mismo Contrato<sup>164</sup> se acordó que las utilidades serían repartidas en una proporción de cincuenta por ciento (50%), este Tribunal considera (de acuerdo en esto con la perito Gloria Zady Correa) que ese mismo porcentaje debe aplicarse para calcular la suma final del lucro cesante asociado al Proyecto, tal como fue establecido en el aludido dictamen pericial que en esto discrepa del otro dictamen por razones técnicas que este Tribunal considera suficientemente fundadas, pues no encontró registros contables que sustentaran la cifra del juramento estimatorio en que se basó en aquel.

Sobre esa base este Tribunal determina inicialmente los perjuicios que la Convocada deberá reconocer a la Convocante en la suma de seiscientos cuarenta y dos millones ochocientos veinticinco mil cuarenta y nueve pesos (\$642.825.049).

Sin embargo, debido a que los valores tomados como referencia para el cálculo de los perjuicios se basaron principalmente en las cifras del Contrato celebrado en noviembre de 2018 y en un dictamen pericial ordenado por el Tribunal, de conformidad con la expresa petición de la Convocante en la pretensión tercera de su demanda, le corresponde a este Tribunal actualizar tales valores mediante la comparación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) correspondiente a la fecha de celebración del Contrato (para el daño emergente) y la elaboración del dictamen (para el lucro cesante), y el del mes precedente a la expedición de esta providencia, certificados por la autoridad competente.

---

<sup>163</sup> Página 28 del dictamen pericial presentado por la doctora Gloria Zady Correa.

<sup>164</sup> Folio 286 del Cuaderno de Pruebas número 1.

Para tal efecto, se utilizará la siguiente fórmula, donde R corresponde al valor real; Rh al valor histórico; el índice inicial al IPC de noviembre de 2018<sup>165</sup> para el daño emergente y el de julio de 2020<sup>166</sup> para el lucro cesante; y el índice final al IPC de enero de 2021, tal como aparece certificado en la página del Departamento Nacional de Estadística (DANE).

Para el daño emergente:

$$R = Rh \times \frac{\text{Índice final}}{\text{Índice inicial}}$$

$$R = \$385.656.294 \times \frac{105,91}{99,70}$$

$$R = \$409.677.614$$

Para el lucro cesante:

$$R = Rh \times \frac{\text{Índice final}}{\text{Índice inicial}}$$

$$R = \$257.168.755 \times \frac{105,91}{104,97}$$

$$R = \$259.471.686$$

b. Sobre los posibles Incumplimientos de la Convocante

En consecuencia, la condena total a cargo de la Convocada será por la suma de seiscientos sesenta y nueve millones ciento cuarenta y nueve mil trescientos pesos (\$669.149.300), por lo que prospera parcialmente la pretensión tercera de la demanda.

No se encuentra probado en el expediente un incumplimiento del Contrato de Joint Venture por parte de la Convocante desde la fecha de su suscripción (noviembre 9 de 2018) y la imposibilidad de la conciliación (julio 4 de 2019). El hecho de que el consorcio no alcanzara a disponer de un contabilidad confiable y ceñida a las normas tributarias y las normas NIFF no constituye incumplimiento exclusivo de la Convocada, pues la co-gestión del Proyecto hacía a ambas partes igualmente responsables de la implantación de ese sistema (Cláusula VI del Contrato). Los problemas de la contabilidad ya eran conocidos por las Partes, tanto que el Contrato incluyó estipulaciones encaminadas a solucionarlos.

---

<sup>165</sup> Folio 286 del Cuaderno de Pruebas número 1.

<sup>166</sup> Página 45 del dictamen pericial presentado por la doctora Gloria Zady Correa.

Las deficiencias encontradas habrían podido corregirse con una mayor cooperación entre las Partes y la contratación oportuna de los expertos previstos en el mismo Contrato (Cláusula V.2.1 párrafo 3). No consta que dichos profesionales (contador y revisor fiscal) fueran contratados posiblemente porque durante el escaso período de ejecución del Contrato no se alcanzaron a tomar las decisiones respectivas y más bien surgieron desacuerdos sobre aspectos fundamentales para el curso del Proyecto que generaron la controversia que resolverá el Tribunal.

c.

d. Sobre la excepción del contrato no cumplido

Al analizar los efectos de un incumplimiento de las Partes en el marco de una relación contractual, la Corte Suprema de Justicia ha sido enfática al exigir para la prosperidad de la excepción de contrato no cumplido que:

*"(...) el demandante haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria o la de cumplimiento prevista en el aludido precepto, en concordancia con la exceptio non adimpleti contractus regulada en el canon 1609 de la misma obra, a cuyo tenor ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro por su lado no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos."*<sup>167</sup>

Por lo anterior, es claro que, bajo un supuesto de incumplimiento contractual, no prosperará la excepción alegada en favor de:

*"(...) aquella de las partes que sin motivo también ha incurrido en falta y por lo tanto se encuentra en situación de incumplimiento jurídicamente relevante, lo que equivale a afirmar que la parte que reclama por esa vía ha de estar por completo limpia de toda culpa, habiendo cumplido rigurosamente con sus obligaciones, al paso que sea la otra quien no haya hecho lo propio, de donde se sigue que "...el titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden y, por el aspecto pasivo, incuestionablemente debe dirigirse la mencionada acción contra el contratante negligente, puesto que la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención surge del cumplimiento en el actor y del incumplimiento en el demandado u opositor..."*

Ahora bien, para este caso en particular no se encuentra en el expediente prueba de un incumplimiento de la Convocante durante el período de ejecución del Contrato de Joint Venture celebrado el 9 de noviembre de 2018, por lo que no puede prosperar la excepción del contrato no cumplido (2 de la Contestación de la Demanda), y así se declarará en la parte resolutoria de este Laudo. Además tampoco obra prueba en el expediente del "allanamiento" de la Convocada para

---

<sup>167</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia SC2307 de 2018. M.P. Aroldo Quiroz Monsalvo. Junio 25 de 2018.

cumplir su obligación de realizar el aporte del lote; por el contrario, existe prueba de su negativa expresa a hacerlo.

Como ya se observó, el hecho de que la contabilidad del Proyecto no se ajustara a las prescripciones legales no es atribuible exclusivamente a ADU S.A.S., pues el mismo Contrato de Joint Venture preveía el nombramiento de un contador<sup>168</sup> y un revisor fiscal por parte de los consorciados, y anticipaba que debía efectuarse la transición de las COLGAAP a las NIFF, cambio que por mandato legal debió ocurrir, en una sociedad como ADU S.A.S., a más tardar el 31 de diciembre de 2015<sup>169</sup>. Luego ambas partes eran conscientes de los problemas existentes en la contabilidad y de la necesidad de superarlos mediante una serie de decisiones consensuadas que pudieron tomar como co-gestores, pero que no alcanzaron a hacerlo seguramente por el rápido surgimiento de la controversia sobre el punto medular del aporte del inmueble.

e. Sobre otras excepciones de la Convocada

Sobre las excepciones 1 (Falta de legitimación en la causa por pasiva) y 5 (Falta de jurisdicción y competencia) ya se pronunció este Tribunal con ocasión de la decisión que adoptó sobre su competencia, en su Auto No. 7 del 30 de abril de 2021, donde determinó que no era competente para conocer y resolver en derecho las controversias surgidas entre ADU S.A.S. y Guillermo León Pérez Medina mencionadas en la pretensión primera de la demanda y en la tercera en cuanto se refiere a condenas derivadas del incumplimiento imputable a este. No hay lugar a pronunciarse de nuevo sobre ese punto habida cuenta que, por esa causa, tales controversias no fueron del conocimiento de este Tribunal.

Las excepciones 3 (Vulneración del principio de planeación), 4 (Mal manejo y negligencia como gestor del Proyecto) y 6 (Vencimiento de la licencia de construcción y errores constructivos) no solo no aparecen probadas en el expediente, sino que aún si lo fueran no podrían predicarse solo de la Convocante, sino que comprometerían también la responsabilidad de la Convocada. Existe evidencia de que la Convocante preparó numerosos instrumentos de planeación (presupuestos, balances iniciales) y que los compartió con la Convocada<sup>170</sup>, que en unas ocasiones los aceptó y en otras los objetó<sup>171</sup>, iniciando el diálogo natural en este tipo de operaciones comerciales que constantemente deben realizar ajustes en sus instrumentos de planeación durante la etapa de ejecución.

Los problemas relacionados con la licencia de construcción eran conocidos por ambas partes en el momento de suscribir el Contrato de Joint Venture y ambas (como co-gestoras del Proyecto) debían cooperar para solucionarlos luego no pueden atribuirse exclusivamente a una de ellas;

---

<sup>168</sup> Casilla No. 1 de la Tabla No. 4 del presente Laudo.

<sup>169</sup> Ley 1314 del 13 de julio de 2009 y sus decretos reglamentarios.

<sup>170</sup> Casillas No. 3, 4, 7, 8, 9 y 12 de la Tabla No. 4 del presente Laudo.

<sup>171</sup> Casillas No. 2, 5, 6 y 11 de la Tabla No. 4 del presente Laudo.

Los cambios de diseños/planos que son también frecuentes en los proyectos de construcción, ya habían ocurrido en etapas anteriores del Proyecto y era natural que volvieran a ocurrir después de la suscripción del Contrato. En todos los contratos de ejecución sucesiva los cronogramas pueden ser objeto de ajuste por acuerdo entre las partes, más aún los relacionados con la construcción de vivienda sujetos con frecuencia a circunstancias que no controlan las partes en su totalidad (p. ej. las propias del terreno en que se realizan o los cambios en las regulaciones aplicables).

Por último, debe el Tribunal señalar que, como sustento de las excepciones mencionadas en el párrafo anterior, el apoderado de la Convocada menciona numerosos hechos y pruebas correspondientes a las etapas anteriores del Proyecto. En opinión del Tribunal no puede la Convocada invocarlos como fundamento de su defensa, porque tales hechos corresponden a etapas previas que el Contrato de Joint Venture debía superar mediante un nuevo modelo de gestión compartida entre las Partes, del mismo modo que tampoco puede utilizarlos la Convocante como fundamento de sus pretensiones, tal como ya se anotó. Las dos Partes conocían todos los problemas ocurridos y buscaban solucionarlos mediante un nuevo Contrato que como dice su Cláusula 9.3 “contiene la totalidad de las estipulaciones entre las Partes sobre la materia objeto del mismo y deja sin efecto cualquier otro acuerdo anterior sobre el mismo asunto”. Si el nuevo Contrato anulaba los efectos de los anteriores, saneaba también cualquier posible incumplimiento de aquellos y no es posible volver ahora a alegar tales hechos respecto del nuevo.

## **6. OTROS PRONUNCIAMIENTOS DEL TRIBUNAL**

### **6.1. JURAMENTO ESTIMATORIO**

El juramento estimatorio está consagrado en el Artículo 206 del Código General del Proceso. Además de constituir un requisito de admisión de la demanda este juramento es también un medio de prueba y la Ley le atribuye a la parte Convocante el deber de realizar una estimación razonable y en caso contrario ordena a los jueces imponer una multa.

Dicha norma fue modificada por el artículo 13 de la ley 1743 del 2014 el cual precisa que si la cantidad estimada excede en cincuenta por ciento (50%) a la que resulte probada se condenará a quien hizo el juramento a pagar al Consejo Superior de la Judicatura-Dirección Ejecutiva de Administración Judicial una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia entre la cantidad estimada y la cantidad probada.

Puesto que la multa prevista por la ley se orienta a desestimular la formulación de pretensiones injustificadas previo a la imposición de esta sanción debe realizarse un examen de la totalidad de la conducta procesal de quien formuló la estimación juramentada, y del debate realizado en torno

a ella para determinar si procede o no el castigo a una actuación proscrita. Por eso procede a resumir el debate procesal sobre el juramento estimatorio de la siguiente manera:

- La Convocante, ADU S.A.S., en la demanda presentada el 15 de noviembre de 2019, estimó los perjuicios sufridos por la suspensión indefinida del proyecto "Villas de Tocaima" en una suma total de mil ciento setenta y cinco millones trescientos treinta mil seiscientos setenta pesos (\$1.175.330.670), distribuidos así:
  - por concepto de daño emergente, setecientos cincuenta y cuatro millones novecientos sesenta y nueve mil doscientos setenta y cinco pesos (\$755.934.780).
  - por concepto de lucro cesante, quinientos catorce millones trescientos treinta y siete mil quinientos diez pesos (\$415.042.108).
- Este Tribunal, mediante Auto No. 2 de 16 de enero de 2020, inadmitió la demanda por encontrar que no cumplía con el requisito previsto en el artículo 206 y el artículo 90 (Numeral 6) del Código General del Proceso, en la medida en que el juramento no contenía una discriminación razonada de sus conceptos de modo que no era posible saber cómo se determinaron las sumas reclamadas por daño emergente y lucro cesante.
- Con memorial radicado el 22 de enero de 2020, la Convocante subsanó la demanda y aunque mantuvo la suma total estimada de los perjuicios supuestamente causados por el incumplimiento del Contrato, al igual que las parciales por daño emergente y lucro cesante, discriminó dichos conceptos y presentó como soporte el peritaje realizado por La Experticia Profesional S.A.S. con fecha 15 de octubre de 2019 basada en datos de mayo de 2019.
- La Convocada, TYC S.A.S., al contestar la demanda el 4 de marzo de 2020, objetó la estimación de perjuicios como "exorbitante y carente de soportes". También consideró que el dictamen aportado no contaba con "sustento técnico", por lo que ejerció su derecho de contradicción conforme al artículo 228 del Código General del Proceso
- La perito seleccionada por la Convocante, La Experticia Profesional S.A.S. (representada por la Doctora Sandra Yaneth Guarnizo Ortiz) y la perito designada por el Tribunal, Doctora Gloria Zady Correa Palacio, coincidieron en algunos puntos y sostuvieron tesis distintas sobre algunos otros, tal como consta en sus dictámenes y en el registro grabado de las audiencias celebradas el 1º de julio y el 27 de Octubre de 2020, respectivamente. Durante la audiencia celebrada el 1º de Julio el apoderado de la Convocada formuló el interrogatorio solicitado y en ambas ocasiones los dos apoderados tuvieron oportunidad de ejercer su derecho de contradicción.



- En su alegato de conclusión durante la audiencia del pasado 2 de diciembre de 2020, el apoderado de la Convocada de nuevo insistió en que el cálculo presentado de los perjuicios generados era excesivo y carecía de fundamento.
- A su vez, la Convocante afirmó en dicha audiencia que el dictamen de La Experticia Profesional S.A.S. probaba el perjuicio causado, se había realizado mediante una revisión detallada y ajustada a las cifras y soportes de la contabilidad, conforme a una metodología técnicamente aceptable, y que tuvo en cuenta todos los ingresos, costos y gastos del Proyecto. En consecuencia, consideró que el juramento estimatorio estaría debidamente justificado como base para el reconocimiento de los perjuicios.

Luego la estimación de la indemnización contenida en la demanda y su subsanación estaba soportada en un dictamen adjuntado por la Convocante y en el curso del proceso se realizó su contradicción. El Tribunal también lo cotejó con el dictamen de la Dra. Gloria Zady Correa Palacio y encontró puntos de coincidencia y discrepancia, esto últimos principalmente referidos a los montos solicitados por lucro cesante y a la distribución de los daños entre las Partes conforme al Contrato. Algunas diferencias entre el primer dictamen y el solicitado por el Tribunal, sobre la exactitud o los soportes de algunos asientos determinaron su decisión de no utilizar la contabilidad o los soportes del centro de costos del Proyecto y preferir como base para el cálculo de los perjuicios las cifras y estipulaciones del mismo Contrato de Joint Venture.

Puesto que la estimación de perjuicios que realizó la Convocante no ha sido superior en más de un 50% a la que a juicio de este Tribunal resultó probada, no procede decretar la sanción prevista en el Artículo 206 del Código General del Proceso (tal como ha sido modificado por la Ley 1743 del 2014).

## **6.2. OBJECCIÓN AL DICTAMEN PERICIAL ELABORADO POR GLORIA ZADY CORREA PALACIO**

La perito designada por el Tribunal, Doctora Gloria Zady Correa Palacio, participó en la audiencia celebrada el 27 de Octubre de 2020. Los apoderados de ambas partes ejercieron el derecho a la contradicción del dictamen previsto en el Artículo 231 del Código General del Proceso. El apoderado de la Convocante dejó constancia escrita de su inconformidad con el dictamen.

Como ya se advirtió, en su dictamen y durante la audiencia, la Doctora Correa Palacio expresó su opinión sobre el dictamen pericial de la Experticia Profesional presentado por la Convocante, manifestando estar de acuerdo con algunas de sus conclusiones, pero no con otras.

El Tribunal debe ahora calificar la objeción formulada respecto de este dictamen. La objeción se funda en que no se cumplía con lo encomendado por el Despacho porque no se entregaban conclusiones sustentadas y fundamentadas en respuesta a:

1. Las preguntas número 1, 2 y 8 del cuestionario formulado por la Convocante.
2. Las preguntas número 7, 8, 16, 17, 18, 22, 27 y 28 del cuestionario formulado por la Convocada.
3. La pregunta número 3 del cuestionario formulado de oficio por el Tribunal.

Para resolver este Tribunal examinó cuidadosamente tanto el dictamen presentado como las respuestas de la perito al interrogatorio de las Partes y del Tribunal. Al contrario de la opinión del apoderado de la Convocante, encuentra que las respuestas cuestionadas fueron claras, precisas, exhaustivas y detalladas como lo exige el artículo 226 del Código General del Proceso, tanto en el documento escrito como en el curso de la audiencia. La Doctora Correa Palacio explicó en ambas oportunidades procesales la metodología utilizada y los fundamentos técnicos de sus conclusiones. El dictamen cumple con creces los requisitos establecidos en la misma norma en materia de declaraciones e informaciones. Además, acompaña una serie de documentos que acreditan su idoneidad y experiencia o que sirven de fundamento para su análisis.

Por consiguiente, no encuentra el Tribunal razón alguna para dudar de la credibilidad, independencia, objetividad y convencimiento de la perito de modo que se justificara aplicar el Artículo 235 del Código. Mas bien conforme con las reglas de la sana crítica este dictamen visto en el conjunto del acervo probatorio es sólido y claro como lo exige el Artículo 232 y por eso lo ha utilizado (en lo que atañe al lucro cesante) como una de sus bases para la tasación de perjuicios.

Por consiguiente, no procede la objeción presentada por el apoderado de la parte Convocante al dictamen mencionado.

### **6.3. TACHA POR SOSPECHA DEL TESTIGO DAGOBERTO FONSECA TOCAREMA**

En el curso de la audiencia celebrada el 1º de Julio de 2020, el apoderado de la parte Convocante tachó al testigo Señor Fonseca Tocarema en los términos de Artículo 220 del Código General del Proceso. De acuerdo con lo que quedó consignado en la grabación cuestionó su credibilidad e imparcialidad principalmente en razón a sus relaciones de dependencia con el representante legal de TYC S.A.S. que lo había contratado para realizar las tareas de maestro de obra en el proyecto "Villas de Tocaima". Por su parte el apoderado de la parte Convocada formuló expresa réplica (también consignada en la grabación) para insistir en que la credibilidad e imparcialidad del testigo no había sido afectada por la relación señalada.

Corresponde a este Tribunal analizar dicho testimonio y por consiguiente la procedencia de la tacha en este momento y encuentra que el testimonio del Señor Fonseca Tocarema fue completo por cuanto expuso las razones de su conocimiento con explicación de circunstancias de tiempo, modo y lugar en las que ocurrieron los hechos y la forma como participó en ellos según lo exige el Numeral 3º del Artículo 221 del Código. El testigo contestó en forma espontánea todas las

preguntas que le formularon los apoderados de las partes y no solicitó autorización para utilizar notas o apuntes. Además, la relación de dependencia con el representante de TYC S.A.S. no parece haberse extendido en el tiempo de modo que pudiera afectar su imparcialidad o credibilidad pues solo había trabajado con su representante legal en “un proyecto de construcción” (grabación de la audiencia del 1º de Julio).

En consecuencia, este Tribunal considera que no procede la tacha contra el testigo Dagoberto Fonseca Tocarema y ha apreciado su testimonio en conjunto con el resto del acervo probatorio del proceso conforme a las reglas de la sana crítica. En dicho entorno la declaración del testigo encaja con otros medios de prueba para confirmar la ocurrencia de los hechos sobre los que versa pero no afecta las conclusiones del Tribunal en materia de responsabilidad contractual.

#### **6.4. CONDUCTA DE LOS INTERVINIENTES EN EL PROCESO**

Conforme con lo señalado en el artículo 280 del Código General del Proceso, en la sentencia debe calificarse la conducta de las partes, “y, de ser el caso, deducir indicios de ella.” Como se observa en el expediente, este Tribunal no tuvo que ejercer ninguno de los poderes correccionales regulados por el artículo 44 del Código General del Proceso, toda vez que no advirtió durante el curso del trámite ninguna conducta procesal de las Partes o de los apoderados que así lo ameritara. Por el contrario, tal comportamiento puede calificarse como correcto y dentro de los cánones del debido ejercicio procesal y profesional. Por tal razón, no hubo lugar a inferir indicio alguno de su conducta.

#### **6.5. COSTAS**

Teniendo en cuenta la prosperidad parcial de las pretensiones de la demanda, de conformidad con lo previsto en el numeral 5º del artículo 365 del Código General del Proceso, el Tribunal no impondrá la condena en costas solicitada en aquella.

Por otra parte, como fue mencionado en el capítulo de antecedentes del presente laudo, la parte Convocada no depositó a órdenes del presidente del Tribunal la suma que le correspondía por concepto de gastos y honorarios del proceso dentro de la oportunidad para hacerlo, por lo cual la parte Convocante lo hizo por cuenta de aquella. Puesto que no existe constancia en el expediente de que la Convocada haya reembolsado estos recursos a la sociedad demandante, a pesar de que fue expedida la correspondiente certificación para su cobro ejecutivo, en la parte resolutive de este laudo habrá de ordenarse dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 1563 de 2012 al respecto, de manera tal que la Convocada deberá reembolsar la suma que por concepto de honorarios y gastos del presente proceso le correspondía pagar, esto es, la suma de treinta y siete millones doscientos catorce mil trescientos noventa y dos pesos (\$37.214.392), más los intereses moratorios a la tasa más alta causados desde el veintitrés (23) de abril de dos mil veinte (2020), conforme lo prevé el inciso tercero del citado artículo.

Finalmente, los excedentes no utilizados de la partida de gastos, si los hay, una vez cancelados los que se hayan generado, serán rembolsados por el Presidente del Tribunal a ADU S.A.S. quien realizó el pago de la totalidad de esa partida.

### III. PARTE RESOLUTIVA

En mérito de lo expuesto, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, por autoridad de la Ley y en ejercicio de la competencia deferida por los sujetos negociales que comparecieron al trámite, el Tribunal Arbitral

#### RESUELVE

**Primero.** Declarar que **TRANSPORTADORA Y COMERCIALIZADORA TEQUENDAMA S.A.S.** incumplió el contrato de Joint Venture suscrito el nueve (9) de noviembre de dos mil dieciocho (2018) con **ADU S.A.S.** que tuvo por objeto la estructuración y desarrollo del Proyecto Inmobiliario "Villas de Tocaima", con fundamento en las razones expuestas en la parte motiva del presente Laudo. Prospera en esos términos la pretensión primera de la demanda.

**Segundo.** Condenar a **TRANSPORTADORA Y COMERCIALIZADORA TEQUENDAMA S.A.S.** a pagar a favor de **ADU S.A.S.** dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de este laudo, la suma de seiscientos sesenta y nueve millones quinientos cincuenta y siete mil quinientos setenta y un pesos (\$669.557.571) moneda corriente, por concepto de indemnización de perjuicios por incumplimiento del Contrato de Joint Venture suscrito el nueve (9) de noviembre de dos mil dieciocho (2018) con ADU S.A.S., con fundamento en las razones expuestas en la parte motiva del presente Laudo, por lo que prospera parcialmente la pretensión tercera de la demanda.

**Tercero.** Declarar no probadas las excepciones 2, 3, 4 y 6 formuladas por **TRANSPORTADORA Y COMERCIALIZADORA TEQUENDAMA S.A.S.** frente a la demanda presentada por **ADU S.A.S.**, denominadas "excepción del contrato no cumplido", "vulneración del principio de planeación", "mal manejo y negligencia del gestor del proyecto" y "vencimiento de la licencia de construcción", con fundamento en las razones expuestas en la parte motiva del presente Laudo.

**Cuarto.** Abstenerse de pronunciarse sobre las pretensiones primera y tercera de la demanda, en cuanto se refiere a Guillermo León Pérez Medina, y las excepciones 1 y 5 denominadas "falta de legitimación en la causa por activa" y "falta de jurisdicción y competencia", con ocasión de la decisión adoptada en la primera audiencia de trámite el treinta (30) de abril de dos mil veinte (2020) respecto de la competencia del Tribunal.

**Quinto.** Dar aplicación al inciso 3° del artículo 27 de la Ley 1563 de 2012, según las razones expuestas en la parte motiva de este Laudo, de manera tal que **TRANSPORTADORA Y**

**COMERCIALIZADORA TEQUENDAMA S.A.S.** deberá pagar a **ADU S.A.S.** la suma de treinta y siete millones doscientos catorce mil trescientos noventa y dos pesos (\$37.214.392), más los intereses moratorios a la tasa máxima legal vigente causados sobre la misma, desde el veintitrés (23) de abril de dos mil veinte (2020) hasta la fecha en que se produzca el pago.

**Sexto.** Declarar causado el 25% restante de los honorarios del Árbitro y de la Secretaria del Tribunal, por lo cual se ordena realizar el pago del saldo en poder del Presidente del Tribunal, junto con el IVA correspondiente. **ADU S.A.S.** deberá expedir y entregar los respectivos certificados de las retenciones practicadas en relación con los honorarios y gastos pagados.

**Séptimo.** Disponer que, en la oportunidad legal, el Presidente del Tribunal rinda las cuentas de las sumas entregadas por las Partes para cubrir los honorarios y gastos de este proceso, y, si es del caso, realice la devolución de cualquier saldo a favor de **ADU S.A.S.**

**Octavo.** Ordenar que por Secretaría se expidan copias auténticas de este Laudo con las constancias de Ley para cada una de las Partes, en la oportunidad correspondiente, y copia simple para el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

**Noveno.** Disponer que, en firme esta providencia, el expediente se entregue para su archivo al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

Notifíquese,

  
**DAVID FERNANDO VARELA SÁNCHEZ**  
Árbitro Único

  
**MÓNICA RUGELES MARTÍNEZ**  
Secretaria